



VALTIOVARAINMINISTERIÖ

**Raksu**

# Rakentaminen 2017–2018

Rakennusalan suhdanneryhmä 14.3.2017



Valtiovarainministeriön julkaisu – 14/2017

## Sisällys

Suhdannetilanne ja lyhyen aikavälin näkymät.....	3
Suosituksset .....	4
Talonrakentaminen.....	5
Rakennusalan PK-sektorin rahoitustilanne .....	8
Alueellinen kehitys .....	8
Korjausrakentaminen .....	9
Maa- ja vesirakentaminen .....	10
Rakennustuoteteollisuus.....	11
Hinnat ja kustannukset .....	11
Työvoima .....	12
Liite 1: Kuvioliite.....	14
Liite 2: Teema .....	19

### Rakennusalan suhdanneryhmä:

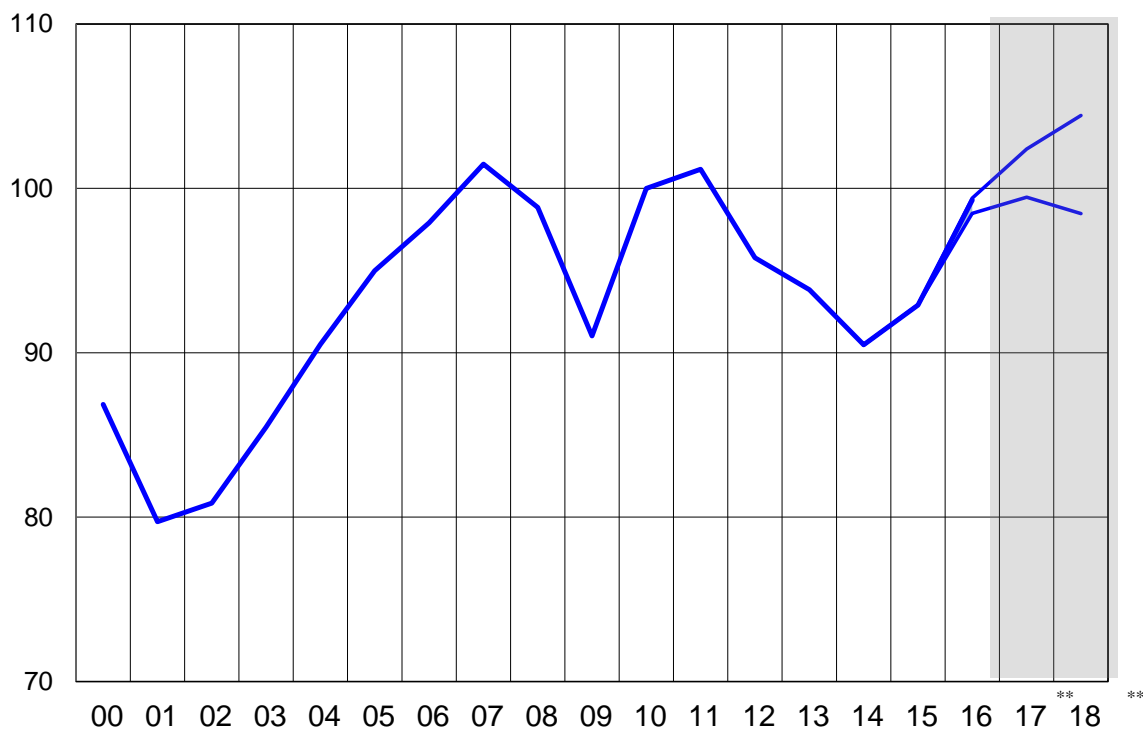
Sari Sontag, pj.	Valtiovarainministeriö
Johanna Alatalo/Samuli Rikama	Työ- ja elinkeinoministeriö
Paula Paavilainen	Tilastokeskus
Matti Holopainen	Kuntaliitto
Kimmo Huovinen	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, ARA
Heikki Jämsä	INFRA ry
Armi Liinamaa	Valtiovarainministeriö
Matti Mannonen	Suunnittelu- ja konsultointiyhtykset SKOL ry
Eero Nippala	TAMK
Pekka Pajakkala	Forecon Oy
Sami Pakarinen	Rakennusteollisuus RT ry
Mikko Somersalmi	RAKLI ry
Jukka Kero	Suomen Kiinteistöliitto ry
Elina Selinheimo	Valtiovarainministeriö
Ari Huomo	Liikennevirasto
Jouni Parkkonen	KOVA ry
Tommi Laanti	Ympäristöministeriö
Juha Vartia	Elinkeinoelämän keskusliitto, EK
Hannu Viertola	Suomen Pankki
Hanna Perälä	Liikenne- ja viestintäministeriö
Mark Rantala, siht.	Valtiovarainministeriö

## RAKENTAMINEN 2017 - 2018

- Rakentamisen kasvu jatkuu viime vuotta hitaampana
- Uusia asuntoja valmistuu paljon
- Kerrostaloja rakennetaan edelleen vauhdilla
- Asuntosijoittajien käyttäytyminen kysymysmerkki
- Kotitalouksien asuntokysyntä piristymässä
- Muu kuin asuinrakentaminen vetää henkeä
- Isoja joukkoliikennehankkeita käynnistyy

### Rakennustoiminta

arvonlisäys, 2010=100



Lähde: Tilastokeskus, \*\* Ennustehaarukka: Raksu (3.3.2017)

## Suhdannetilanne ja lyhyen aikavälin näkymät

Maailmantaloudessa on myönteisiä merkkejä ja kasvuodotukset ovat voimistuneet. Kehittyvät taloudet ovat kasvun kärjessä. Myös Euroalueen elpyminen jatkuu. Yhdysvalloissa elvytys suunnitelmalla ovat nostaneet osaltaan kasvuodotuksia, mutta myös epävarmuus on kasvanut. Kiinan lyhyen aikavälin talouskasvuennusteita on hiljattain hiukan nostettu. Riskinä on kuitenkin Kiinan voimakas riippuvuus elvytyksestä sekä velkaantumisen nousu. Suomen kasvua tukevat edelleen rahapoliittinen elvytys sekä finanssipolitiikan viritys niin euroalueella kuin Suomessa. Suomen talouden vuosikasvun arvioidaan olevan vuosina 2017- 2018 kuitenkin vain noin prosentin luokkaa.

Rakentamisen kasvu on hidastumassa viime vuoden poikkeuksellisen kovasta vauhdista. Viime vuonna rakennustuotanto kasvoi noin 7 % ja pitkästä aikaa huomattavasti BKT:ta nopeammin. Viime vuonna aloitettiin yli 37 000 asunnon rakentaminen. Rakentaminen veti viime vuonna myös koko talouden työllisyyden selvään kasvuun. Syksyllä ennakoitiin käännettä rakentamisen kasvussa. Rakennuslupakehitys on ollut kuitenkin erittäin vahvaa loppuvuonna ja erityisesti kerrostaloasuntojen luvat ovat kasvaneet edelleen selvästi. Keskeinen epävarmuustekijä on asutossijoittajien käyttäytyminen tilanteessa, jossa uusia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja valmistuu huomattavasti edellisvuosia enemmän. Kasvun hidastuminen on kuitenkin näkyvissä.

Asuntorakentaminen kasvoi viime vuonna ainoastaan kerrostaloissa. Asuntotarjonta on irtaantunut kuluttajien aikomuksista, sillä sijoittajien merkitys asuntotuotannossa on kasvanut huomattavasti. Tämä johtuu siitä, että asunnoista on saatu parhaat tuotot niin kiinteistöalalla kuin muihin sijoituskohteisiin verrattuna jo usean vuoden ajan ja tämä on innostanut uusia sijoittajia asuntomarkkinoille.

Vuokra-asuntojen tarjonnan kasvaessa vuokrapyyntö voi laskea. Asuntojen lisäys tulee helpottamaan PKS:n ja kasvukeskusten asuntotilannetta. Myös vapaarahoitteisia omistusasuntoja on tulossa markkinoille. Nyt valmiiden myymättömien asuntojen ongelma on pieni, mutta valmistuvia asuntoja tulee paljon ensi syksyyn mennessä. Kerrostaloasuntoaloitukset voivat vähetä yllättävänkin nopeasti. Isot vaihtelut ovat mahdollisia, vaikkakin tavoitteena on luonnollisesti tasapainoinen kehitys.

Rakennusalan suhdanneryhmä (Raksu) arvioi koko rakentamisen tuotannon kasvavan v. 2017 noin 1-3 % ja v. 2018 kasvun arvioidaan jäävän hitaaksi tai jopa kääntyvän laskuun -1- +2 %:n välille. Raksun ennuste tämän vuoden asuntoaloituksille on 32 000 – 34 000 asuntoa. Ensi vuodelle arvioidaan asuntoaloituksia olevan muutama tuhat kuluva vuotta vähemmän. Talousarvioesityksessä on tänä vuonna varauduttu noin 9 000 ARA-vuokra-asuntoon ja noin 2 000 takauslainoitettuun asuntoon. Muu talonrakentaminen vähenee viime vuodesta isojen teollisuusrakennusinvestointien valmistuessa. Maa ja vesirakentamisen kasvu hidastuu 1-2 prosenttiin. Ensi vuonna erityisesti teollisuusrakentaminen voi vauhdittua uudelleen mm. suunniteltujen suurten havusellutehdas- ja ydinvoimalahankkeiden mahdollisesti käynnistyessä.

Korjausrakentaminen kasvaa edelleen. Korjaamistarpeita ohjaavat ennen muuta asuntojen ikärakenne. Varsinkin 1970-luvulla rakennetut talot ovat korjausvaiheessa. Korjausrakentamisen arvioidaan kasvavan 1-2 prosenttia tänä ja ensi vuonna.

Alueellisesti rakentaminen painottuu vahvasti pääkaupunkiseudulle sekä Tampereelle, mutta myös muilla yliopistopaikkakunnilla arvioidaan rakentamisen kehittyvän melko aktiivisesti lähivuosina. Kasvu on paikoin epätasaista ja työvoimapulaa voi ilmetä erityisesti Uudellamaalla.

Inflaatio on kiihtymässä eri talousalueilla. Inflaation kiihtyminen on kuitenkin ollut seurausta lähes yksinomaan öljyn hinnanlaskun pohjavaikutuksen poistumisesta ja öljyn viimeaikaisesta hinnan noususta. Vilkas asuntotuotanto on omiaan nostamaan asuntorakentamisen hintaa, joskin paineet tulevat lähinnä palkkojen nousun myötä siitä huolimatta, että kilpailukyky paketti osaltaan vähentää palkkapaineita.

Rakennusalan työllisten määrä on noussut viime vuoden viimeisellä neljänneksellä 10 000 henkilöllä edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta, samaan aikaan tehty työtunnit nousivat 6 %. Rakennusalan työllisyysodotus on lievästi myönteinen ja työllisten määrän arvioidaan kasvavan edelleen jonkin verran viime vuoteen verrattuna.

## Suosituksat

1. Korkojen nousuun varautuminen. Kotitalouksien velkaantuminen on kasvanut merkittävästi viime vuosina ja pitkään jatkunut korkojen aleneminen on tasoittumassa. Keskipitkällä aikavälillä inflaation kiihtymisen myötä riski korkotason noususta kasvaa. Korkojen nousu yhdistettynä kotitalouksien velkaantumisen ripeään kasvuun lisäävät velanhoidon kustannuksia ja asuntomarkkinoiden haavoittuvuuksia. Kotitalouden velanhoitokyvyn varmistaminen riittävän ajoissa vähentää alttiutta asuntomarkkinoiden häiriöille tilanteessa, jossa korot nousevat. Valtion Asuntorahasto vastaa vuokratilayhtiöiden omavastuukorkoja suuremmista korkokuluista ja myös sen on tarpeellista varautua siihen, että korkotasot voi ennen pitkää nousta poikkeuksellisen matalalta tasoltaan.
2. Koko liikennejärjestelmän kehittäminen. VTT:n tilaustutkimuksen mukaan seuraavan 25 vuoden aikana väylänpitoon sijoitettaisiin nykytahdin mukaisesti Suomessa noin 75 mrd. euroa ja mahdollisesti jopa yli 100 mrd. Sen mukaan rahoitus on syytä käyttää viisaasti tavara- ja henkilöliikenteen sekä muiden niihin kytkeytyvien toimintojen palvelualustan kehittämiseen. Lisäksi kotimaisten ja kansainvälisten yhteyksien kehittäminen vaatii suunnittelun ja rahoituksen pitkäjänteisyyttä, nykyistä monipuolisempaa kustannushyötylaskentaa sekä yhteistyötä. Yksittäisten hankkeiden sijaan on syytä tarkastella koko liikennejärjestelmää, jotta rahankäytön tehokkuus varmistuu. Suomen infrainvestoinnit suhteessa BKT:hen ovat jo nyt EU-maiden keskiarvoa suuremmat.
3. Rakennetun infran tehokas hyödyntäminen. Vertikaalinen ja tiivis rakentaminen vähentää infrainvestointitarvetta sekä maan allokoitua rakentamiseen. Tällaista rakentamista tulisi kaupungeissa suosia. Myös tästä on hyvä esimerkki Vuoden Parhaat ARA-neliöt –tunnustuspalkinnon saanut Sukupolvienkortteli Helsingissä.
4. Rakentamisen työmarkkinoiden suhdannetilanne tasaantuu lukuun ottamatta tiettyjä ammattialoja. Nykyisessä talouden noususuhdanteessa rakentamisen vauhdittuminen on nostanut koko Suomen työllisyyskehitystä kaikista toimialoista eniten. Rakennusteollisuus RT:n vuoden 2016 työvoimakyselyn perusteella työllisyyden lisäyksestä on hyötynyt eniten kotimainen työvoima. Tällä hetkellä pulaa on etenkin tietyistä suunnittelijoista (esim. rakenne, lvi, geo) työmaajohdon osaajista, projektien vetäjistä, tarjouslaskijoista sekä kattoasentajista ja -korjaajista sekä betonirakentajista ja -raudoittajista. Pahin tilanne työvoimakapeikkojen osalta alkaa olla kuitenkin ohitse, sillä kiivain suhdannenousu on jo takanapäin. Tästä huolimatta rakentamisen työvoiman kohtaanto-ongelmia tulisi helpottaa edesauttamalla työvoiman liikkuvuutta.
5. Alueellisten työvoimakapeikkojen syntymisen välttäminen. Lähivuosina on käynnistymässä useita suuria, monivuotisia rakennushankkeita, mm. voimaloita sekä teollisuus- ja sairaalahankkeita, jotka tarvitsevat runsaasti resursseja. Monet hankkeet ovat poikkeuksellisen suuria alueen normaaliin rakentamiseen verrattuna. Hankkeiden tarvitsemien resurssien turvaamiseksi tarvittaisiin alueen eri tahojen, työvoimaviranomaisten ja rakennusteollisuuden alueorganisaatioiden tehokasta yhteistoimintaa estämään paitsi työvoima- myös muiden resurssikapeikkojen syntymistä.
6. Asuntotuotannon tilastoinnin edelleen parantaminen. Asuntojen uudistuotannon volyyymi-indeksisarjan tiedot ovat muuttuneet merkittävästi vuoden 2016 aikana koskien sekä vuotta 2015 että 2016. Kuntien on huolehdittava rakennusvaiheisiin liittyvän informaationsa oikea-aikaisuudesta. Kansantalouden tilinpito perustuu myös osaltaan uudistalonrakentamisen volyymitietoihin, jolloin asuntotuotannon tilastoinnin parantaminen nostaa myös kansantalouden tilinpidon laatua.

## Talonrakentaminen

### *Vuosi 2016*

Maaliskuussa 2017 julkaistujen tilinpidon tietojen mukaan rakentamisen arvonlisäys kasvoi 6,9 % v. 2016. Kasvua tuli sekä asuntotuotannon että muun talonrakentamisen noususta, mutta myös maa- ja vesirakentaminen kasvoi selvästi. Asuinrakentamisen uudistuotannon määrä kasvoi 15,8 % viime vuonna ja muun kuin asuntojen talonrakentamisen määrä 11,1 %. Asuntoaloitukset kasvoivat edelleen viime vuonna poikkeuksellisen voimakkaasti. Aloituksia oli yhteensä viime vuonna 37 400 kappaletta ja ne kasvoivat siten 17,5 % kappalemäärällä mitattuna. Aloitettujen asuntojen kuutiomäärä ei kasvanut niin paljoa, koska erityisesti pienten kerrostaloasuntojen määrä kasvoi.

Kerrostaloasuntojen aloituksista valtaosa oli vuokra-asuntoja. Kerrostaloasuntoja aloitettiin rakentamaan yli 4 000 enemmän kuin edellisvuonna, yhteensä lähes 27 000 kappaletta. Vapaaehtoisia vuokra-asuntoja ja ARA-vuokra-asuntoja aloitettiin viime vuonna suurin piirtein yhtä paljon, noin 8 000 kappaletta kumpikin. Tavallisia ARA-vuokra-asuntoja aloitettiin rakentaa viime vuonna 2 300 kappaletta, noin 600 asuntoa vähemmän kuin edellisvuonna. ARA-tuotannosta vuokra-asuntoja (tavallisia ja erityisryhmien asuntoja yhteensä) oli noin 5 300, asumisoikeusasuntoja 1 700 ja takauslainoitettuja lähes 1 000 asuntoa. Erillisiä pientaloja aloitettiin viime vuonna yhtä paljon kuin edellisenäkin vuonna eli noin 6 600 kappaletta.

Kerrostaloaloitukset painottuivat suurimpiin kaupunkeihin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle, pientalotuotanto toteutui alueellisesti tasaisemmin. Asuntotuotannon painottuminen kasvukeskuksiin selittyy mm. niiden väestömäärän kasvulla ja näkyä niiden kerrostalo- ja vuokra-asuntovaltaistumisena.

Asuntojen reaali hinnat kääntyivät viime vuonna pieneen kasvuun. Vanhojen osakeasuntojen kauppohenkilöiden kappalemäärät ovat laskeneet loppuvuoden aikana viime vuoteen verrattuna.

Viime vuoden osalta asuntotuotannon suhdannetilastoinnissa ei saatu kiinni todellista kehityskulkua ennen kuin vasta jälkikäteen. Asuntotuotantotilasto ja kansantalouden tilinpito eivät olleet linjassa liikevaihtotietojen kanssa ja niiden antama kuva rakentamisen kehityksestä oli vielä joulukuun alussa julkaistun kolmannen neljänneksen jälkeenkin toteutunutta paljon maltillisempi.

### *Vuodet 2017 - 2018*

Rakentaminen jatkui erittäin hyvällä tasolla loppuvuonna 2016. Syys-joulukuussa 2016 aloitettiin yli 18 % enemmän hankkeita kuin edellisvuonna. Näiden rakennushankkeiden vaikutuksesta uudisrakentamisen volyymi tulee olemaan alkuvuoden ajan selvästi viime vuoden alkua korkeammalla tasolla. Tämä ei kuitenkaan tuo vakaata pidempi aikaista kasvua, koska Suomen talouskasvu on edelleen varsin vaatimatonta, eikä se riitä vielä rakentamista laajasti vahvistamaan. Rakentamisen laaja-alainen vakaa kasvu edellyttäisikin apua muilta talouden sektoreilta kuten viennistä.

Rakennuslupakuutiot kääntyivät uudelleen nousuun vuoden 2016 viimeisellä neljänneksellä. Kaikkien rakennustyyppien yhteenlaskettujen kuutioiden vuosisumma on noussut jo lähemmäs aiemmin normaalia 40 milj. kuution tasoa, mutta on oletettavaa, että ”uusi normaali” tulee olemaan alempi, koska ”uusi normaali” talouskasvukin tulee olemaan Suomessa aiempaa hitaampaa.

Rakentamisen suhdannetilannetta kuvaavat indikaattorit osoittavat edelleen keskimääräistä vahvempaa luottamusta suhdannetilanteeseen. Myös tilauskannan arvioidaan olevan keskimääräistä parempi ja nousussa. Myös henkilöstön määrän odotetaan nousevan.

Rakentamisen myynnin määrä (hintojen vaikutus poistettu) kasvoi syys-marraskuussa voimakkaasti liikevaihtotilaston mukaan. Talonrakentamisessa kasvua on ollut viimeisimpien tietojen mukaan 7,8 %. Palkkasumman kehitys on jatkunut edelleen toimialoista nopeimmin rakentamisessa, mutta loppuvuonna selvästi aiempaa hitaampana, ollen 4 prosentin kasvussa loka-joulukuussa edellisvuoteen verrattuna.

Taloudellisen tilanteen yleinen koheneminen näkyy myös kaikkien toimialojen yhteenlaskettujen konkurssien määrien vähenemisenä. Uusimman tilaston mukaan konkurssit vähenivät myös rakennusalaalla edelleen tammikuussa 2017 verrattuna edelliseen vuoteen. Vuoden 2016 rakennusalan konkurssien määrä alitti jo selvästi vuosien 2006 – 2007 konkurssien tason.

Raksu-ryhmä arvioi uudisrakentamisen kasvavan tänä vuonna 3-5 prosenttia viime vuodesta. Viime vuoden loppupuolella aloitetut hankkeet säilyvät volyymissä vielä pitkälle tätä vuotta ja osassa, varsinkin muussa kuin asuinrakentamisessa, hankeajat ovat vuotta pidempiä, siksi ne vaikuttavat vielä ensi vuoteenkin. Suurimmassa osassa viime vuonna aloitettuja hankkeita ovat kalleimmat vaiheet edessä ja ne nostavat myös sitä kautta volyymikehitystä. On myös mahdollista, että asuntotuotanto jatkuu edelleen vahvana, mutta muu talonrakentaminen vähenee. Vuosi 2017 on todennäköisesti muussa talonrakentamisessa jonkinlainen kasvun väli vuosi, koska mm. suuri Äänekosken hanke on valmistunut ja toisaalta muita poikkeuksellisen suuria hankkeita ei aloiteta vielä v. 2017.

Raksu-ryhmän arvion mukaan rakentamisen kokonaistuotanto kasvaa joka tapauksessa tänä vuonna selvästi viime vuotta maltillisemmin. Tuotannon arviohaarukka on 1 - 3 prosenttia. Kehitysnäkymät ovat suotuisat, mutta riskejä on paljon. Riskit ovat säilyneet aika samanlaisina loppusyksystä lähtien. Merkittävimmät riskit liittyvät poliittiseen turbulenssiin mm. geopolitiisiin riskeihin, mutta myös taloudelliseen kehitykseen kuten protektionismiin, öljyn ja muiden raaka-aineiden hintoihin, USA:n rahapolitiikan normalisointiin sekä Kiinan talouskasvun hidastumiseen.

Raksu arvioi rakentamisen kasvavan edelleen vuonna 2018. Arvio ensivuoden tuotannon haarukasta on kuitenkin -1..+2 prosenttia ja näin ollen nähdään myös mahdollisuus tuotannon hienoiseen supistumiseen. Tällöin muu kuin asuinrakentaminen voi vauhdittua uudelleen erityisesti, jos suuret selluhankkeet toteutuvat ja ovat jo silloin rakennusvaiheessa. Infra-rakentamisen arvioidaan vähenevän jonkin verran julkisen kysynnän laskiessa.

### *Asuntorakentaminen*

Asuntorakentamisen lupakuutioiden vuosisumma on noussut tasaisesti vuoden 2015 puolestavälistä lähtien lukuun ottamatta viime vuoden kesällä tapahtunutta pientä notkahdusta. Asuntotuotannon kysyntää tukevat pääkaupunkiseudun, mutta myös muiden kasvukeskusten muuttoliike sekä viime vuosikymmenellä toteutunut tarpeeseen nähden liian pieni asuntotuotantomäärä Helsingin seudulla.<sup>1</sup> Tärkeä ilmiö on myös suurten seniori-ikäluokkien muutto kerrostaloihin, mikä on kasvattanut kerrostalorakentamista myös kasvukeskusten ulkopuolella. Myös matala korkotaso, asuntolainojen hyvä saatavuus ja pitkät laina-ajat lisäävät asuntorakentamista.

Asuntojen rakentamisen kovan kasvuvauhdin takana on ollut ennen muuta sijoittajakysyntä. Sen jatkuminen nykyisen kaltaisena on kuitenkin jonkin verran epävarmaa. Edellä mainitut rakenteelliset tekijät kuten kaupungistuminen ja asuntopula tukevat asuntosijoittamista edelleen. Toisaalta muiden sijoituskohteiden kuten osakkeiden tuottojen odotettu kasvu voi allokoida varoja asuntojen uudistuotannosta esimerkiksi pörssiin. Raksun arvio on, että tänä vuonna rakennetaan hieman viime vuotta vähemmän asuntoja rahastoille, arviolta noin 5 000- 7 000 kpl.

Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon arvioidaan kasvavan vuonna 2017 viime vuodesta, koska vuoden 2017 talousarvioesityksessä on varauduttu suurempaan tuotannon määrään. Valtuudet mahdollistavat 9 000 ARA-vuokra-asunnon ja noin 2 000 takauslainoitettun asunnon rakentamisen. Raksu-ryhmän arvion mukaan kuluvana vuonna aloitetaan rakentamaan asuntoja 32 000 – 34 000 kappaletta.

Pientalojen rakentamismäärien laskun arvioidaan tasoittuvan vähitellen. Pientaloteollisuus PTT ry:n barometrin mukaan tilauskannat ovat jo kasvussa, mikä lupaa parempaa kehitystä usean heikon vuoden jälkeen. Suuria kasvuprosentteja ei odoteta, vaikka talous vahvistuisi, koska rakenteelliset tekijät painavat niin vahvasti toiseen suuntaan.

Vuosina 2017 – 2018 valmistuvien kerrostaloasuntojen määrä tulee olemaan poikkeuksellisen suuri. Näin korkeaa valmistumistasoa ei ole ollut neljäänkymmeneen vuoteen. Tämä on asuntomarkkinoiden toimivuuden kannalta erittäin tervetullutta. Asuntopula vähenee ja hintojen ja vuokrien nousupaineet helpottavat. Vuoden 2015 lopussa kerrostaloasuntoja oli 45 prosenttia kaikista asunnoista eli noin 1,3 miljoonaa asuntoa, mikä on vajaa 200 000 enemmän kuin asuntoja erillisissä pientaloissa. Uusia asuntoja valmistui kuitenkin kerrostaloihin yli kaksi kertaa enemmän kuin pientaloihin. Vuosina 2016 - 2018 tämä suhdeluku muuttuu yhä enemmän kerrostaloasuntopainoisemmaksi.

<sup>1</sup> VTT:n raportin ”Asuntotuotantotarve 2015-2040” s. 16 mukaan Helsingin seudulla on arviolta noin 20 000 asunnon vajae.

Asuntojen korjausrakentaminen jatkuu arviolta noin 2 prosentin kasvussa. Korjaamista vaativa asuntokanta on edelleen massiivinen 1970- ja 1980-luvun suurista rakennusmääristä johtuen. Myös matala korko ja lainojen hyvä saatavuus oikein mitoitettuihin remontteihin ovat tukeneet kasvua.

Uusien asuntolainojen nostot piristyivät vuoden 2016 aikana. Kotitaloudet nostivat vuoden mittaan uusia asuntolainoja lähes 18 mrd. euron arvosta, mikä on 8 % enemmän kuin vuonna 2015. Asuntolainojen korot jatkoivat laskuaan vuoden 2016 aikana. Uusien nostettujen asuntolainojen keskiporkko oli 1,2 %. Asuntolainojen takaisinmaksuajat ovat pidentyneet viime vuosien aikana. Vuonna 2016 uusien nostettujen asuntolainojen keskimääräinen takaisinmaksuaika oli 19 vuotta.

### *Toimitilojen rakentaminen*

Toimitilojen aloitusten kasvun arvioidaan pysähtyvän tänä vuonna. Viime vuonna käynnistettiin useita suuria kauppakeskus-, sairaala- ym. hankkeita, eikä kuluvana vuonna niitä ole vastaavaa määrää. Uudistuotannon volyymia kertyy kuitenkin vielä reippaasti muista viime vuoden puolella aloitetuista hankkeista.

Erilaisten toimitilojen ja laitosten lupakehityksessä on muutenkin paljon vaihtelua. Erityisesti teollisuusrakentamisen lupakehitys laski lähes koko viime vuoden ajan. EK:n investointiedustelu talvelta 2017 oli kuitenkin edelleen myönteinen. Sen mukaan teollisuuden investoinnit ovat noin 4 prosentin nousussa kuluvana vuonna ja yhdessä energiahuollon investointien kanssa kokonaiskasvuksi ennakoitaa kyselyssä 6 ½ prosentin kasvua.

Sen sijaan eniten rakennusluvut ovat lisääntyneet varastorakentamisessa. Siellä vuosikuutiot ovat nousseet yli 50 prosenttia noin 3,5 miljoonasta kuutiosta yli viiteen miljoonaan kuutioon. Keskeinen hanke on vuoden lopulla aloitettu kaupan keskusvarasto Järvenpäässä. Helsingin seudulla käynnistettiin useita muitakin suuria varastohankkeita.

Samoin julkisen palvelurakentamisen luvat ovat kasvaneet koko viime vuoden ajan lukuun ottamatta muutamien kuukausien laskuja. Julkisten palvelurakennusten volyymitaso ei ole ollut kertaakaan vuoden 1995 jälkeen näin korkealla kuin nyt. Koulut ja sairaalat ovat yksikköhinnaltaan kalliita ja niiden vaikutus tulee näkymään volyymissa edelleen myös tänä vuonna. Osa sairaalahankkeista tulee todennäköisesti jäädytetyiksi kunnes sote-ratkaisu on hahmottunut. On myös todennäköistä, että sote-ratkaisun ja kevään 2017 kunnallisvaalien jälkeen investointitahti rauhoittuu.

Suuria jo aloitettuja liikerakennushankkeita (esim. Kalastaman Redi, Pasilan Tripla ja Ratinan kauppakeskus) jatketaan edelleen aina vuoteen 2018 - 2019 asti. Sen sijaan uusia liikerakennuksia näyttäisi aloitettavan varsin vähän ja lupakehitys näyttää vaisulta. Toisaalta eduskunnassa käsittelyssä olevat kaupan suuryksiköiden sääntelyä koskevat kevennykset voimaan tullessaan lisäävät todennäköisesti kaupan laajennusinvestointeja.

Toimistojen rakentamisen luvat ovat kehittyneet hyvin viime vuonna ja aloituksiakin on kertynyt mukavasti. Toimistotilaa on kuitenkin edelleen runsaasti tyhjillään. Uutta toimitilaa halutaan kuitenkin vanhan ja epäkurantin tilalle. Tiivistysvaatimukset ja etätyön lisääntyminen mahdollistavat kiinteistömenojen karsimista ja kysyntää energiatehokkaista tiloista riittää.

Rakennushankkeet ovat arvoltaan hyvin erilaisia. Osa hankkeista on neliö- ja kuutiotaltaan edullisia, esimerkiksi varastot tai teollisuushallit ja osa taas erittäin kalliita esimerkiksi sairaalat, jolloin niiden vaikutus rakennustuotannon volyymiin on paljon suurempi saman suuruksilla lupakuutioiden määrällä.

Raksu-ryhmä arvioi toimitilarakentamisen uudistuotannon volyymin kasvavan vielä hieman tänä vuonna. Toimitilojen korjausrakentaminen lisääntyy edelleen, kun suhdanne on kääntynyt hieman paremmaksi. Vuonna 2018 uudistuotannon kasvu nopeutuu uudelleen, jos suunniteltujen uusien suurhankkeiden rakentaminen alkaa (mm. Pyhäjoen ydinvoimala, Finnpulpin tehdashanke Kuopiossa) suunnitelmien mukaisina. Näiden hankkeiden päätökset riippuvat kuitenkin niin niiden rahoitusmahdollisuuksista kuin ympäristölupaprosessien ja muiden päätösten valmistumisesta.



## Rakennusalan PK-sektorin rahoitustilanne

Rakennusalan pk-yrityksistä 43 prosenttia ilmoitti hakeneensa rahoitusta edellisvuoden aikana. Rakennusyritykset hakevat rahoitusta muita pk-yrityksiä yleisemmin koneisiin ja laitteisiin sekä toimitusaikaiseen rahoitukseen tai vakuuksiin, mutta harvemmin kasvun ja kansainvälistymisen rahoitukseen tai kehittämishankkeisiin.

Viimeisen kolmen kuukauden aikana 18 prosentilla rakennusalan pk-yrityksistä oli ollut maksuvaikeuksia. Kaikilla pk-yrityksillä vastaava osuus oli 16 prosenttia.

Rakennusalan pk-yritykset kokivat luottopolitiikan kiristyneen viimeisen vuoden aikana hieman muita pk-yrityksiä yleisemmin. Kiristynyt luottopolitiikka heijastui rakennusalan etenkin kiristyneinä vakuusvaateina, joista raportoi kaksi kolmesta luottopolitiikan kiristymisestä ilmoittanutta yritystä. Myös rahan yleinen saatavuus ja hinta koettiin muiden pk-yritysten tapaan olevan kiristyneen luottopolitiikan seurausta.

## Alueellinen kehitys

Alueellista kehitystä on tarkasteltu neljästä näkökulmasta, uudistalonrakentamisen lupa- ja aloituskehityksestä, seutukunnittaisista asunnonostoajomuksista, väestömuutoksista ja RT:n jäsenrakennusliikkeiden asuntotuotantoajomuksista. Tarkastelu painottuu keskeisiin seutukuntiin, maakuntiin ja kaupunkeihin. Lähteinä ovat Forecon Oy:n alueelliset analyysit, Tilastokeskuksen, TEM:n ja kaupunkien tilastot sekä RT:n kyselyt.

Kerrostalojen ja julkisten rakennusten rakentamisen vilkastuminen oli vuonna 2016 tyypillinen ilmiö eri seutukunnissa ympäri Suomea. Liiketilojen sekä toimisto- ja teollisuusrakennusten rakentaminen on alueilla melko hiljaista muutamaa seutukuntaa ja muutamaa suurten kohteiden tuomaa poikkeusta lukuun ottamatta.

Rakennuslupien määrä pääkaupunkiseudulla kasvoi viime vuonna noin 15 %, mutta rakentamisen aloitukset vähenivät reilut 5 %. Asuntoaloituksia kertyi 11 500 kpl. Vantaalla myönnettiin uusille asunnoille enemmän rakennuslupia (n. 5 500 kpl) kuin Helsingissä (5 200 kpl), mutta asuntoaloituksia oli Helsingissä hieman enemmän. Turun seudulla uusien hankkeiden aloitukset ovat kasvaneet voimakkaasti 1½ vuoden ajan matalalta lähtötasolta. Myös työllisyys on kääntynyt kasvuun. Tampereella rakentamisen määrä nousi voimakkaasti 2015 ja säilytti tasonsa 2016. Vielä pidempi myönteinen jakso on ollut Jyväskylän seudulla, lähes 3 vuotta. Seinäjoen seudulla hyvä kasvu on jatkunut vuoden. Vaasan seudulla uusien rakennusten aloitukset laskivat viime vuonna. Kuopion seudulla reipas aloituskasvu taittui viime vuoden puolivälissä. Oulun seudulla aloitusmäärä kääntyi kasvuun viime vuoden keväällä. Oulun seudun työllisyystilanteen paraneminen näkyy rakentamisen kysynnässä.

Kerrostaloaloitusten määrä kasvoi vuonna 2016 Suomessa voimakkaasti (+18 %), mutta pääkaupunkiseudulla aloitukset (n. 10 000 kpl) vähenivät. Kerrostalorakentaminen vauhdittui pääkaupunkiseudulla reippaasti vuonna 2015 ja lähes säilytti tasonsa 2016, mutta viime vuonna rakentaminen voimistui lukuisissa muissa kasvu- ja kaupunkikeskuksissa.

Kuluttajien asunnonostoajomuksista saadaan tietoa suuralueittain osana Tilastokeskuksen kuluttajabarometria. Aikomukset 12 kuukautta eteenpäin ovat koko maata ajatellen edelleen matalalla helmikuussa 2017. Aikomukset pääkaupunkiseudulla ovat jatkuvasti korkeammalla kuin koko maassa. Hienoista nousua on havaittavissa lokakuun 2016 jälkeen ja myönteinen kehitys jatkui helmikuussa 2017. Muualla Etelä-Suomessa aikomukset ovat lähes koko maan tasolla. Aikomukset nousivat loppuvuonna 2016, mutta ovat pysyneet sen jälkeen ennallaan. Länsi-Suomessa aikomukset alkoivat nousta viime vuonna, mutta syksyn jälkeen nousua on kääntynyt lievään laskuun. Itä-Suomessa aikomukset olivat viime vuonna historiaan nähden matalalla, mutta vakaat. Kuluvin vuoden alussa aikomukset ovat olleet laskussa. Pohjois-Suomessa aikomukset kääntyivät selkeään alamäkeen kesällä 2016 ja alamäki on jatkunut edelleen tammi- ja helmikuussa 2017.

Väestömuutosten ennakkotietojen mukaan kaupungistuminen jatkui 2016 edellisvuosien tasolla. Suurista kaupungeista Vantaan väestönkasvu on ollut nopeinta Suomessa. Väkimäärä kasvoi lähes 4 700 henkilöllä, mikä merkitsi 2,1 prosentin kasvua. Vastaavat prosenttikasvu lukemat olivat Espoossa 1,8 %, 5 000 henkilöä, Tampereella 1,3 %, 3 000 henkilöä, Helsingissä 1,1 %, 7 100 henkilöä ja Jyväskylässä 1,0 %, 1 400 henkilöä. Muut suuret kaupungit (Oulu, Seinäjoki, Kuopio, Rovaniemi, Joensuu, Vaasa) jäivät alle 1 % kasvulukemiin. Em. suurten kaupunkien väestönkasvu (1,2 %) vauhdittui vuonna 2016 hieman edellisvuodesta, mutta jäi hieman vuosien 2012, 2013 ja 2014 alapuolelle. Pääkaupunkiseudun väestönkasvu oli n. 16 800 henkilöä (1,5 %).

2010-luvulla. Seuraavat seutukunnat olivat Tampereen, +4 050 henkilöä, Oulun, +2 160, Turun, +2 060 ja Jyväskylän, +1 600 henkilöä.

RT:n jäsenet kattavan helmikuun 2017 asuntotuotantokyselyn mukaan vapaarahoitteisten kerros- ja rivitalojen suunniteltu aloitusmäärä on suunnilleen viime vuoden tasolla. Helsingin seutukunnan alueelle suunniteltujen aloitusten osuus koko maasta kasvaa vuonna 2017. Vuonna 2016 osuus pieneni ollen n. 44 %. Vuonna 2017 osuus nousee tasolle 50 % jäsenten kaikista aloituksista ja seutukunnan aloitusaikomukset kasvavat tasolle 6 300 asuntoa. Tampereen seutukunta on selvästi toiseksi vilkkain (n.16 %). Suunnitellut aloitukset vähenevät hieman, tasolle 2 000 asuntoa, mutta uuden kyselyn lukemat ovat nousseet lokakuun 2016 kyselystä. Suhteellisesti eniten ao. asuntoaloitusten arvioidaan kasvavan Kuopion ja Oulun seutukunnissa. Turun seutukunnassa aloitusaikomukset pysyvät viimevuotisella, aiempaan nähden korkealla tasolla. Jyväskylän seutukunnassa tullaan reippaasti alas viime vuoden huippulukemista. Muissa seutukunnissa aloitusaikomukset 2017 ovat jossain määrin pienemmät kuin viime vuonna, mutta tuoreessa kyselyssä aikomukset ovat korkeammalla kuin lokakuussa 2016 tehdyssä.

Edellä oleva kertoo rakentamisen keskittymisen Helsingin ja Tampereen seuduille sekä muihin suurimpiin yliopistokaupunkeihin painottuen kerrostalojen, suurten liikerakennus- sekä julkisten rakennushankkeiden sekä joukkoliikennehankkeiden rakentamiseen. Kerrostalojen rakentaminen vilkastui viime vuonna kautta maan, myös kasvukeskusten ulkopuolella. Taustalla on mm. senioriväestön määrän kasvu kaikkialla maassa sekä rahan tarjonta ja matala korkotaso.

## Korjausrakentaminen

Korjausrakentamisen arvo vuonna 2016 oli ennakkotiedon mukaan 12,2 mrd. euroa<sup>2</sup>, kasvua edellisvuodesta oli 1,5 %. Uudistalonrakentamisen arvo nousi vuonna 2016 voimakkaan kasvun ansiosta saman suuruiseksi (12,2 mrd. euroa). Vuonna 2017 korjausrakentamisen kasvun ennakkoidaan olevan vajaan 2 prosentin luokkaa.

Korjausrakentamisen tarpeet kasvavat 1970-luvun vilkkaan rakentamiskauden rakennuskannan tullessa rakenteellisia - ja järjestelmäkorjauksia vaativaan ikään. LVIS-järjestelmät, piharakenteet julkisivut, katot, parvekkeet, ikkunat ovat kasvavia korjausrakentamisen kohteita.

Asuinrakennuksissa tästä aiheutuva kasvu on voimakkaampaa kuin ei-asuinrakennuksissa. Korjausten yhteydessä nostetaan myös varustetasoa ja muita ominaisuuksia vastaamaan nykypäivän ja tulevaisuuden vaatimuksia. Tällaisia ovat muun muassa energiatehokkuuden parantaminen, veden säästö, esteettömyys ja parvekkeiden lasitus. Sisäpintojen uusimisia ja esimerkiksi keittiöremontteja tehdään useammin ja esimerkiksi 1970-luvun rakennuksissa niitä on saatettu tehdä jo useita.

Kerrostaloasuntokannan painottuminen suuriin kasvukeskuksiin näkyy korjausrakentamisen vastaavana painottumisena. Tärkeä tekijä on myös asuntojen kysyntä, hinnat ja hintojen nousu näillä alueilla, mikä mahdollistaa muuta maata laajempien korjausten tekemisen. Vuonna 2017 kotitalousvähennys pidetään ennallaan 2400 eurossa per henkilö.

Asuntokorjausten kokonaisarvo oli 7,3 mrd. euroa<sup>3</sup> vuonna 2016. Asuinrakennusten korjausrakentamisen volyymin ennakkoidaan kasvavan maltillisesti, noin 2 prosenttia vuonna 2017. Kerrostalokorjaukset ovat suurin ryhmä, kun mukaan otetaan sekä taloyhtiöiden että asukkaiden itse tekemät tai teettämät korjaukset. Kuluttajabarometrin mukaan kuluttajien aikomukset asuntojen peruskorjauksiin ovat kasvaneet hieman vuoden 2016 lopulla ja tammi-helmikuussa 2017. Pienimuotoisempien asuntokorjausten aikomukset ovat olleet niin ikään loivassa kasvussa.

Kiinteistöliiton syksyn 2016 korjausrakentamisbarometrin perusteella taloyhtiöiden korjausrakentamisessa ei ole juurikaan kasvua vuosina 2016 ja 2017. Luottavaisimmat näkymät ovat pääkaupunkiseudulla, jossa odotetaan kasvua sekä vuonna 2016 että 2017. Itä- ja Pohjois-Suomen vastaajilla on muita varovaisemmat odotukset ja ne ovat heikentyneet kevään 2016 barometrin vastauksista. Putkistojen ja piharakenteiden sekä märkätilojen korjaukset dominoivat kerrostalokorjauksia.

<sup>2</sup> Forecon Oy:n arvio.

<sup>3</sup> Forecon Oy:n arvio.

Taloustilanteen nähdään yhä useammin vaikuttavan korjaushankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen. Putkistokorjausten kokonaiskustannukset ovat pysyneet ennallaan vuonna 2016. Suomessa mediaani perinteiselle putkiremontille oli 660 €/h-m<sup>2</sup>, Pk-seudulla 790 € ja muualla Suomessa 500 €/h-m<sup>2</sup>. Barometrin mukaan ”Urakkatarjouksien saaminen ei ole ainakaan helpottunut”, mutta ilman tarjouksia jääminen on edelleen harvinaista (1 prosentti kyselyyn vastanneista).

Korjauslainojen marginaalien mediaani on barometrin mukaan edelleen hieman pienentynyt. Keväällä 2015 mediaani oli vastaajien keskuudessa 1,5 prosenttiyksikköä, keväällä 2016 1,2 ja loppuvuonna 2016 1,1 prosenttiyksikköä. Lainarahaa on ollut varsin hyvin tarjolla korjauksiin. Lainarahoituksen saatavuuden arvioitiin olevan hieman kevään 2016 arviota paremman.

Toimitilakorjausten arvo oli vuonna 2016 noin 5,3 mrd. euroa<sup>4</sup>. Sekä vuodelle 2016 että vuodelle 2017 ennakoitaan noin 1½ prosentin vuosikasvu. Heikon taloustilanteen takia muiden kuin asuinrakennusten korjausrakentaminen ei viime vuosina ole ollut asuinrakennusten tapaan kasvusuuntaista. Työllisyyden heikko kasvu pitää sekä toimitilojen kysynnän että toimitilojen korjaukset matalalla tasolla. Tilankäytön tehostamisen seurauksena tilakysyntä pysyy pienenä ja suuntautuu tehokkaan tilankäytön ja hyvien liikenneyhteyksien kohteisiin. Keskustan toimitiloja muutetaan asunnoiksi ja tyhjillään olevien toimistorakennusten uusiokäyttö on laaja ongelma.

Toimitilojen vuokrakysyntä on jatkunut heikkona vuonna 2016 ja vuokrat ovat olleet laskussa Helsingin keskusta-aluetta lukuun ottamatta. Pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäyttöaste nousi Catellan markkinakatsauksen (kevät 2017) mukaan 14 prosenttiin, 1,2 milj. neliön ennätystasolle vuonna 2016. Vajaakäyttöastetta nostavat sekä uuden toimitilatilin valmistuminen että toimitilojen käyttötarpeen väheneminen. Liiketilöiden vajaakäyttöaste nousi vuoden 2016 lopulla mm. Anttilan konkurssin takia. Vuonna 2017 valmistuu paljon uutta liiketilaa, mikä nostanee vajaakäyttöä edelleen. Teollisuus- ja logistiikkatilöiden vajaakäyttöasteet pääkaupunkiseudulla olivat laskussa vuonna 2016. Vajaakäyttöasteet olivat vuoden lopulla liiketilöissä 5,3 % ja teollisuus- ja varastotiloissa 6,1 %.

Julkisen puolen toimitilasektorilla suuret asiat ovat sotien tarvitsemien kiinteistöjen määrä ja hinta sekä kiinteistöjen sisäilman laatuongelmat.

Toimitilojen korjauksiin vaikuttaa myös kiinteistökauppojen määrä. Toimitilojen kiinteistökaupamarkkinat olivat hyvin vilkkaat vuonna 2016. Pääkaupunkiseudun ohella myös muissa kaupungeissa on nähty lievää tuottovaatimusten laskua, mikä osaltaan kuvastaa sijoittajien kiinnostuksen voimistumista. Suomen kiinteistömarkkinat ovat tuottotasoltaan vetovoimaiset verrattuna Pohjoismaihin ja Länsi-Euroopan maihin, joten ulkomaisten sijoittajien kiinnostus jatkunee, kun Suomi on vakaa ja turvallinen sijoitusympäristö talouskin on piristymässä.

Korjausrakentamiseen liittyvissä pohdinnoissa tulee yhä useammin esille purkamisvaihtoehto niin asunnoissa kuin toimitiloissa; onko tiloille kysyntää, ostajia tai vuokralaisia, mitkä ovat hintanäkymät ja minkä laajuinen korjaaminen on taloudellisesti järkevää. Alueellinen eriytyminen on tapahtumassa vastaavasti kuin uudisrakentamisessa.

## Maa- ja vesirakentaminen

Maa- ja vesirakentamisen tuotanto kehittyi erittäin myönteisesti vuonna 2016. Sen liikevaihtoa ja myyntiä kuvaavat indikaattorit ovat olleet varsin korkeilla tasoilla vuoden mittaan. Kysyntäpuolelta tarkasteltuna maa- ja vesirakennusinvestoinnit, joista on jo vuosittain saatavilla, kasvoivat viime vuonna 3,8 %.

Suuret aluerakennuskohteet sekä voimakas uudistalonrakentaminen lisäävät aluetöiden rakentamista. Vuonna 2017 alkava Tampereen raitiotie sekä pääkaupunkiseudulla 2018 aloitettava raidejokeri nostavat kasvukeskusten infrahankkeita. Myös infrarakentamisessa markkinat keskittyvät kaupunkiseuduille ja maaseudulla hankkeita on harvakseltaan.

Öljyn hinnan kääntyminen nousuun loppuvuonna 2016 on näkynyt viime vuoden lopulla maanrakentamisen kustannuksissa. Erityisesti päällysteiden hinnat ovat kääntyneet 15 prosentin laskusta reilun 15 prosentin nousuun. Myös öljyn pohjahinnan laskun vaikutuksen päättymisen näkyy kustannusten kasvussa.

<sup>4</sup> Forecon Oy:n arvio.

Maa- ja vesirakentamisessa liikevaihtotiedot ovat olleet erittäin hyviä. Maa- ja vesirakentamisen tuotannon arvioidaan kasvaneen vuonna 2016 noin 3 %. Infrarakentaminen, johon kuuluvat myös talonrakentamisen aluetyöt sekä kaivosten avaukset, arvioidaan kasvaneen 4 % vuonna 2016. Infrarakentamisen nousua ovat vauhdittaneet energiasektorin investoinnit. Mm. teollisen tuulivoiman investoinnit kasvoivat ennätyksellisesti vuoden 2016 aikana. Myös vesihuollossa on käynnissä ja vireillä useita hankkeita.

Infrarakentaminen, johon kuuluvat myös talonrakentamisen aluetyöt sekä kaivosten avaukset, on lähtenyt talonrakentamisen kasvun mukana nousuun, vaikkakin kaivospuoli pitää sitä vielä alhaalla.

Maa- ja vesirakentamisen kasvu ennustetaan jäävän 1-2 %:iin vuonna 2017. Samoin infrarakentamisen kasvu jää 1 %:iin. Syynä on ennakoitu uudistalonrakentamisen aloitusten kasvun tyrehtyminen vuoden 2017 aikana. Usean edellisenä vuotena alkaneen hankkeen rakentaminen jatkuu edelleen mm. Rauman meriväylä, Savonlinnan syväväylän siirto sekä Pasila-Riihimäki kapasiteetin nosto. Lisäksi pääkaupunkiseudulla jatkuu Länsimetron jatkeen rakentaminen. Hankkeita on lisäksi käynnistymässä mm. energiahuoltoverkossa, vesihuollossa.

Edellä mainittujen isojen hankkeiden lisäksi vuonna 2017 käynnistyvät kehysriihen päätöksen mukaisesti Vt 4 Oulu-Kemi, Luumäki-Imatra ratahanke, Vt 12 Lahden eteläinen kehätie sekä Vt 5 Mikkeli-Juva. Korjausvelkarahoista sekä kehittämisrahoituksesta kohdennetaan perusväylänpitoon vuonna 2017 yhteensä 304 milj. euroa. Tämä pitää valtion infrapanostukset kokonaisuudessaan suhteellisen ennallaan, mutta toteutuskohdeiden lukumäärän lisääntyminen ja keskikoon pieneneminen lisää suunnittelu- ja tarjouslaskentakapasiteetin tarvetta. Näillä saattaa olla tarjoushalukkuutta vähentäviä ja toteutuskustannuksia nostavia vaikutuksia. Korjausvelkahankkeiden jakaantuminen eri puolille Suomea saattaa toisaalta taas lieventää kustannusnousun paineita.

Pohjois-Pohjanmaan infrarakentamisen suhdannetta nostaa Fennovoiman voimalaitostyömaa kaikkine liittyvine rakennushankkeineen. Suurista käynnissä olevista hankkeista mainittavimpia ovat Espoon jäteveden puhdistamo, Tampereen seudun keskuspuhdistamo, Pohjanmaan rata, Helsinki-Riihimäki rata ja Vt 7 Hamina-Vaalimaa -moottoritiehanke.

Julkisen sektorin talouden tila on edelleen erittäin huono ja maakuntauudistuksen vaikutukset infrarakentamiseen voivat erityisesti kuntapuolella yllättää tulevana vuosina.

## Rakennustuoteteollisuus

Rakentamisen selvä piristyminen vuonna 2016 käänsi myös rakennustuoteteollisuuden tuotannon kasvuun. Rakennusmateriaalien menekki-indeksin mukaan rakennustuotteiden toimitukset kotimaahan lisääntyivät viime vuonna yhteensä reilun viisi prosenttia. Runkoaineiden määrä kasvoi 12 prosenttia, kun taas bitumikatteiden menekki oli edellisvuoden tasolla. Tiilet vähenivät viisi prosenttia ja eristeet vastaavasti kasvoivat neljä prosenttia edellisvuodesta. Betonteollisuudessa valmisbetonin tuotanto kasvoi 12 prosenttia ja betonielementtien valmistusmäärät kasvoivat toista vuotta peräkkäin, nyt yhteensä 13 prosenttia. Paalujen tuotantomäärät supistuivat 2 prosenttia edellisvuodesta.

Rakennustuoteteollisuuden tuotantomäärä lisääntyi tuotannon volyyymi-indeksin mukaan viime vuonna vajaat viisi prosenttia. Sahatavara- ja puutuoteteollisuuden tuotanto kasvoi vastaavana aikana reilut kolme prosenttia.

Rakennustuoteteollisuuden suhdannetilanne jatkuu normaalia vahvempana. Helmikuussa julkaistun EK:n suhdannebarometrin mukaan yritysten odotukset tulevasta suhdannekehityksestä ovat myönteiset. Tuoteteollisuuden yritysten tilauskanta on yli normaalitason ja kannattavuuden odotetaan kohenevan entisestään. Positiivisesta vireestä kielii myös tuotannon kääntyminen kasvuun. Lisäksi odotukset tuotannon kasvusta ovat yritysten keskuudessa myönteiset. Sen sijaan henkilökunnan määrän ei arvioida kasvavan vaan pysyttelevän lähikuukausina nykytasolla.

## Hinnat ja kustannukset

Rakennuskustannukset nousivat vuonna 2016 puoli prosenttia, kuten oli myös vuonna 2015. Viime vuosina kustannukset ovat nousseet hitaammin kuin keskimäärin 2000-luvulla. Kustannusten nousuvauhti kiihtyi vuoden loppua kohden, kustannusten alarististä nopeimmin kohosivat työ- ja materiaalikustannukset (1,2 %). Materiaalikustannukset olivat hieman kalliimpia kuin vuotta aikaisemmin (0,2 %), palveluissa kustannukset laskivat 0,6 prosenttia.

Vuoden 2016 jälkimmäisellä vuosipuoliskolla materiaalikustannuksien kasvu kiihtyi 0,8 prosenttiin, palveluissa 0,3 % ja työkustannuksissa kasvu vaimeni 0,4 prosenttiin vuotta aiemmasta.

Maanrakennuskustannusindeksi laski viime vuonna 1,5 %, kun vuonna 2015 kustannukset laskivat 2,3 %. Kustannukset ovat vuoden 2016 aikana kääntyneet nousuun. Kolmannella vuosineljänneksellä maanrakennuskustannukset laskivat 1,3 % edellisvuodesta, mutta viimeisellä neljänneksellä kustannukset kääntyivät 0,7 prosentin kasvuun. Heinä-joulukuun vuosimuutos oli -0,3 % vuotta aiemmasta. Vuonna 2016 eniten laskivat päällysteiden (-7 %) ja kalliorakenteiden (-1,4) kustannukset. Pohjarakenteet oli ainoa maarakentamisen alaerä, jossa kustannukset nousivat (1,2 %) vuotta aiemmasta. Vuoden 2016 loppua kohden useimpien alaerien kustannuksien lasku pysähtyi tai kääntyi kasvuun. Viimeisellä vuosineljänneksellä päällysteiden kustannukset kasvoivat 5 %, pohjarakenteissa 1,2 % ja betonirakenteissa 0,8 % vuoden 2015 vastaavasta ajankohdasta. Suurimmassa alaerässä maarakenteissa kustannukset laskivat hivenen (-0,1 %) vuotta aiemmasta.

Pääkaupunkiseudun talonrakentamisen tarjoushintaindeksin kasvu on hidastunut vuotta aiemmasta. Viime vuonna kasvua oli 2,8 %, kun vuonna 2015 kasvua oli 4 %. Vuoden 2017 tammikuussa tarjoushintaindeksi kasvoi peräti 6,9 % edellisvuodesta. Asuntorakentamisessa tarjoushinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 2,3 % vuonna 2016 ja 7 % tammikuussa. Toimitilapuoli oli viime vuonna 1,2 prosentin kasvussa, tammikuussa ei tapahtunut vuosimuutosta tarjoushintaindeksissä.

Viime vuonna pääkaupunkiseudulla normaalien ARA-vuokra- ja asumisoikeushankkeiden keskimääräiset kustannukset olivat 3 092 euroa asuinneliöltä ja hankkeiden keskimääräiset rakennuskustannukset olivat 0,7 % alhaisemmat kuin vuotta aiemmin. Muissa kasvukeskuksissa keskimääräinen rakennuskustannus oli 2 561 euroa neliöltä, mikä on 0,9 % edellisvuotta alhaisempi.

Vanhojen kerrostaloasuntojen nimellishinnat nousivat viime vuonna koko maassa 1,6 % ja pääkaupunkiseudulla 2,7 %. Nimellishintojen vuosikasvu kiihtyi koko maan tasolla viime vuonna, ollen prosentin ensimmäisellä neljänneksellä ja 1,8 % viimeisellä neljänneksellä. Pääkaupunkiseudulla hintojen kasvun kiihtyminen on ollut muuta maata ripeämpää, ensimmäisen neljänneksen 1,2 prosentista kasvu kiihtyi 3,6 prosenttiin vuoden 2016 viimeisellä neljänneksellä. Heinä-joulukuussa nimelliset hinnat nousivat koko maassa 1,7 % ja pääkaupunkiseudulla 3,3 % vuotta aiemmasta. Vuoden viimeisellä neljänneksellä vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 3 863 € ja koko maassa 2 464 €.

Vuonna 2016 uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat laskivat koko maassa 0,4 %. Vuoden 2016 heinä-joulukuussa pudotusta tuli 0,5 % vuotta aiemmasta. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat viime vuonna 0,3 %. Vuoden 2016 jälkimmäisellä vuosipuoliskolla hinnat kasvoivat 1,7 % edellisen vuoden vastaavasta ajankohdasta. Vuoden 2016 viimeisellä neljänneksellä uuden kerrostaloasunnon keskimääräinen velaton neliöhinta koko maassa oli 3 971 € ja pääkaupunkiseudulla 4 901 €.

Viime vuonna vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat kohosivat koko maassa 2,4 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat 2,5 prosenttia ja muualla Suomessa 2,4 prosenttia. Vuokrien nousu oli viime vuonna hidastunut aiemmista vuosista. Vuoden 2016 viimeisellä neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat kohosivat koko maassa 2,4 %. Kehitys oli samansuuntaista sekä pääkaupunkiseudulla että muualla maassa.

Omakotitalotonttien hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 9,8 % viime vuoden kolmannella neljänneksellä edellisvuoteen verrattuna. Samana ajankohtana pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 17,4 %, muualla Suomessa hinnat olivat 7,6 % nousussa. Pääkaupunkiseudulla hinnat ovat heilahdelleet voimakkaasti, toisella neljänneksellä ne laskivat yli 11 % vuotta aiemmasta.

## Työvoima

Rakennusalan työllisten määrä - Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan - oli vuoden 2016 viimeisellä neljänneksellä keskimäärin 182 000 henkeä. Talonrakentamisessa oli tuolloin 69 000 työllistä, maa- ja vesirakentamisessa 16 000, erikoistuneessa rakennustoiminnassa 97 000 työllistä. Rakennusalan työllisten määrä oli 10 000 henkilöä suurempi kuin vuoden 2015 viimeisellä neljänneksellä. Työllisten määrä kasvoi kaikilla rakentamisen alatoimialoilla.

Vuoden 2016 viimeisellä neljänneksellä koko rakennusosalalla tehtyjen työtuntien määrä kasvoi 6 prosenttia vuoden 2015 vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Nopeinta kasvu oli talonrakentamisessa (7 %) ja hitainta maa- ja vesirakentamisessa (2 %).

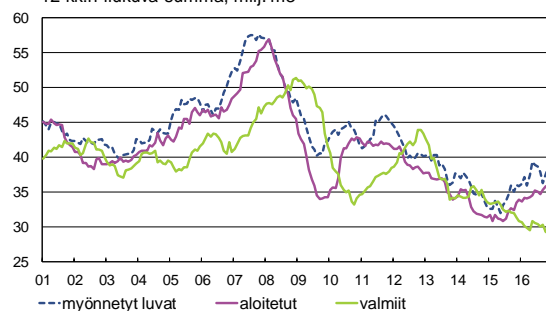
Tilastokeskuksen haastatteluun perustuvan työvoimatutkimuksen mukaan rakennusalan keskimääräinen työttömyysaste oli viime vuonna keskimäärin 8,7 %. Vastaavasti vuonna 2015 työttömiä oli työvoimasta 10,2 %.

Avoimien työpaikkojen määrä oli rakennusallalla vuoden 2016 viimeisellä neljänneksellä 2 900 kappaletta, mikä on 1 100 työpaikkaa enemmän kuin vuotta aiemmin. Vuosikeskiarvo viime vuodelle oli 3 000 avointa työpaikkaa. Työllisten määrän arvioidaan kasvavan edelleen tänä vuonna ja työttömyyden laskevan.

Rakentamisen ansiokehitys on jäänyt jonkin verran toimialojen keskimääräisestä ansiotason noususta. Vuonna 2016 rakentamisen toimialalla ansiotaso nousi 0,8 % kuin kaikilla toimialoilla yhteensä vuosikasvu oli 1,2 %. Vuotta aiemmin rakentamisen vastaava kasvu oli 0,5 %, kun koko taloudessa nousua oli 1,4 %. Vuoden 2016 kolmannella ja viimeisellä neljänneksellä ansiotaso kasvoi aiempaa ripeämmin, ollen 1,1 % ja 1,2 % edellisvuotta korkeammalla tasolla.

## Liite 1: Kuvioliite maaliskuu 2017

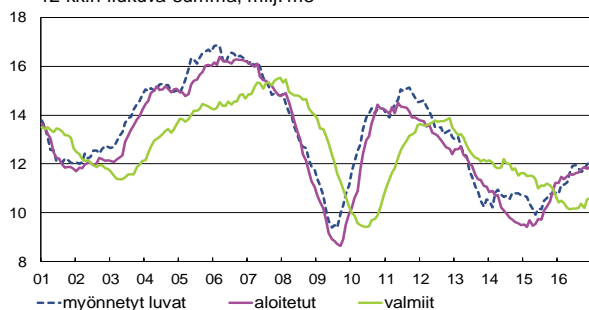
**Koko talonrakennustuotanto**  
12 kk:n liukuva summa, milj. m3



Lähde: Tilastokeskus

**Asuinrakennukset**

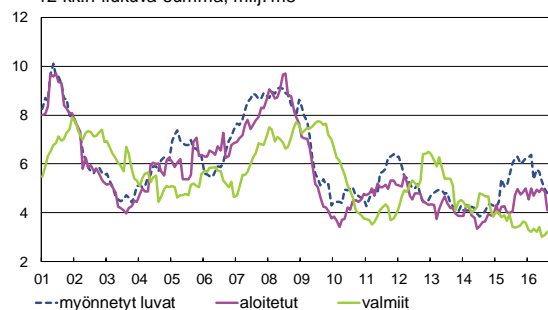
12 kk:n liukuva summa, milj. m3



Lähde: Tilastokeskus

**Teollisuusrakennukset**

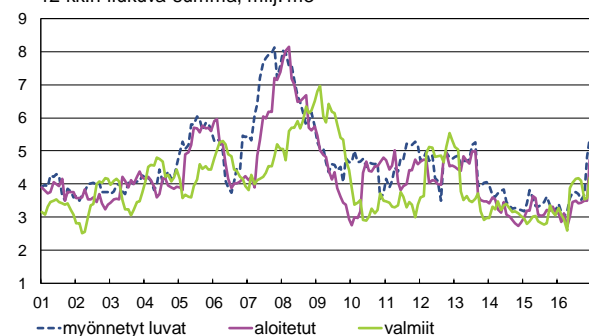
12 kk:n liukuva summa, milj. m3



Lähde: Tilastokeskus

**Varastorakennukset**

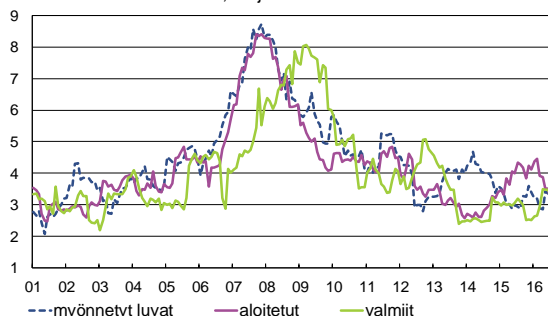
12 kk:n liukuva summa, milj. m3



Lähde: Tilastokeskus

**Liikerakennukset**

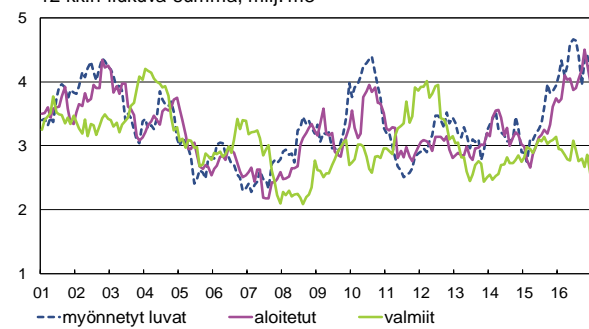
12 kk:n liukuva summa, milj. m3



Lähde: Tilastokeskus

**Julkiset palvelurakennukset**

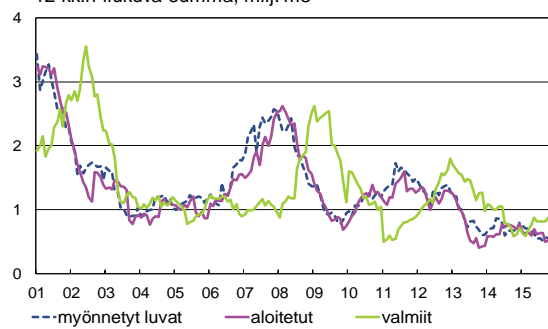
12 kk:n liukuva summa, milj. m3



Lähde: Tilastokeskus

**Toimistorakennukset**

12 kk:n liukuva summa, milj. m3

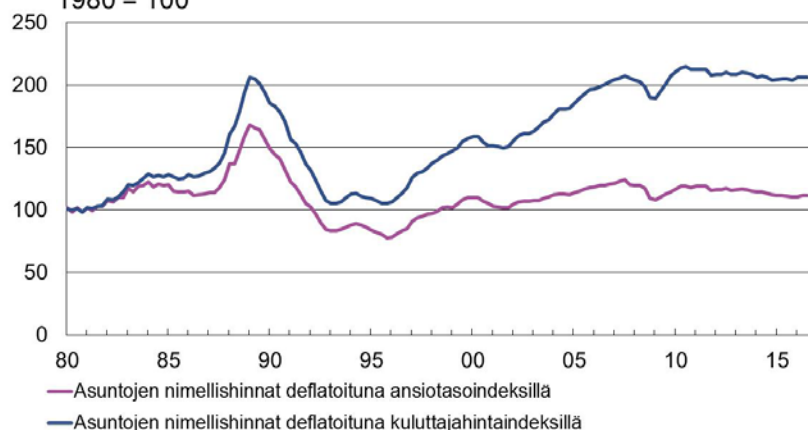


Lähde: Tilastokeskus

### Asuntojen hinnat

neljännesvuosittain

1980 = 100

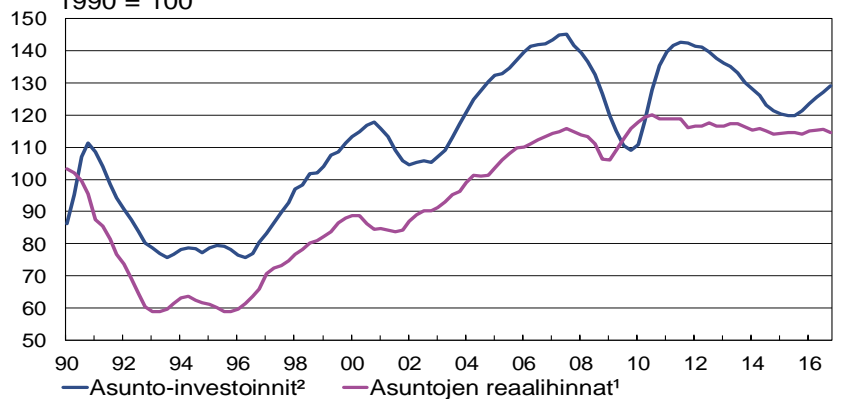


Lähde: Tilastokeskus

### Asuntojen reaalihiinnat ja asuntoinvestoinnit

neljännesvuosittain

1990 = 100

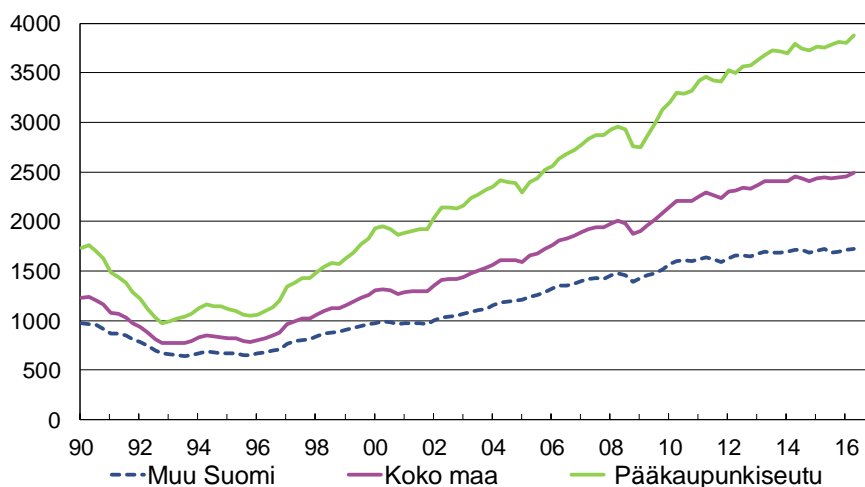


Lähde: Tilastokeskus

1) Koko maan vanhojen kerrostalojen hinnat, deflaoituuna kuluttajahintaindeksillä  
2) 4 neljänneksen liukuva keskiarvo

### Kerrostaloasuntojen nimellishinnat

euroa / m<sup>2</sup>

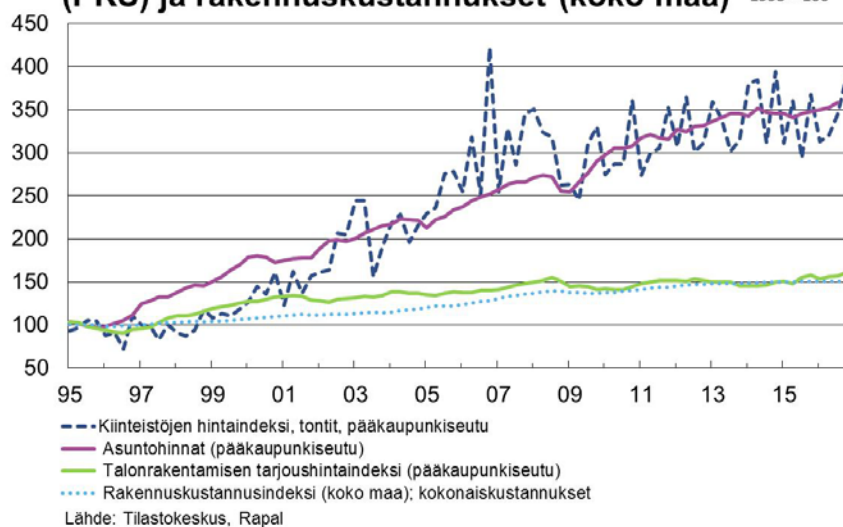


Lähde: Tilastokeskus, VM

Pääkaupunkiseutu: Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen.

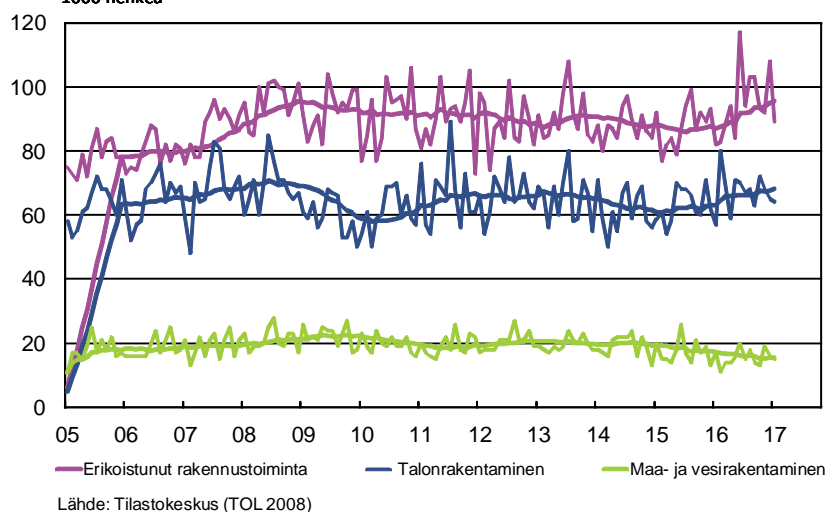


## Asuntohinnat, urakkatarjoushinnat, tonttien hinnat (PKS) ja rakennuskustannukset (koko maa) 1995 = 100



## Rakentamisen työlliset

1000 henkeä

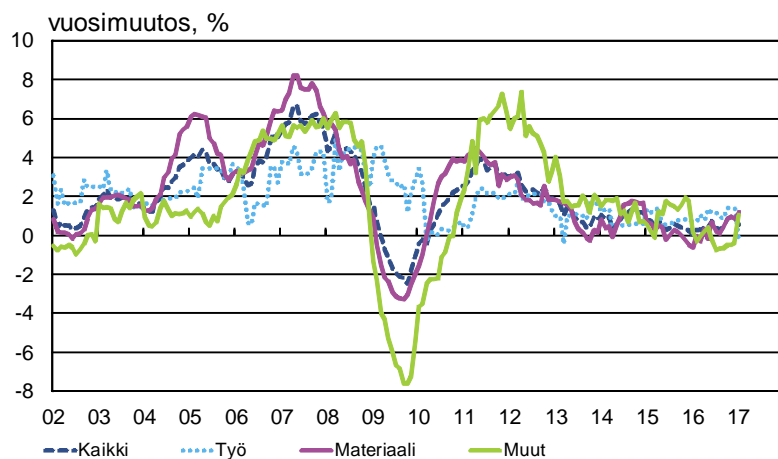


## Rakentamisen luottamusindikaattori kausitasoitettu



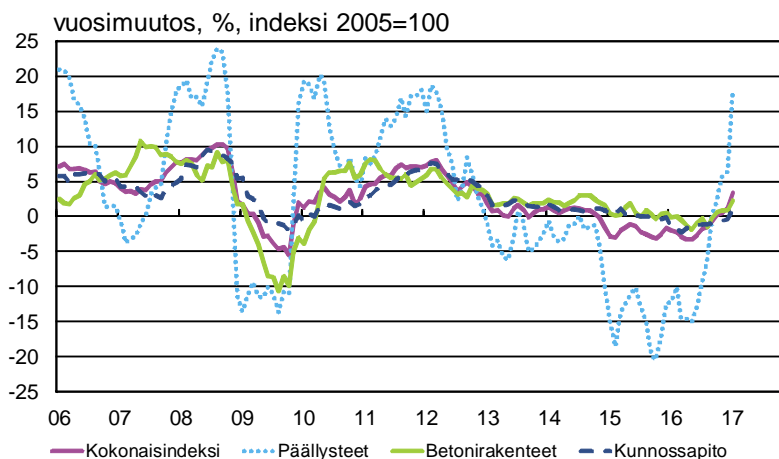
Lähde: EK, Euroopan komissio (Business and Consumer Survey)

## Rakennuskustannukset alarittain



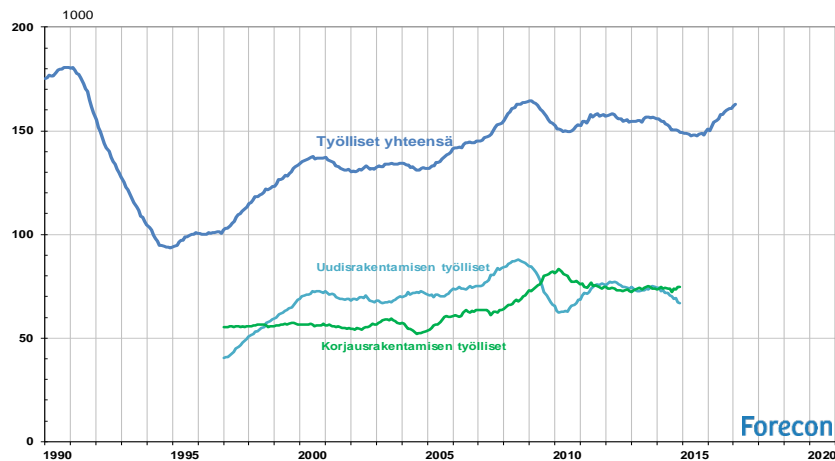
Lähde: Tilastokeskus

## Maarakennuskustannusindeksi



Lähde: Tilastokeskus, VM

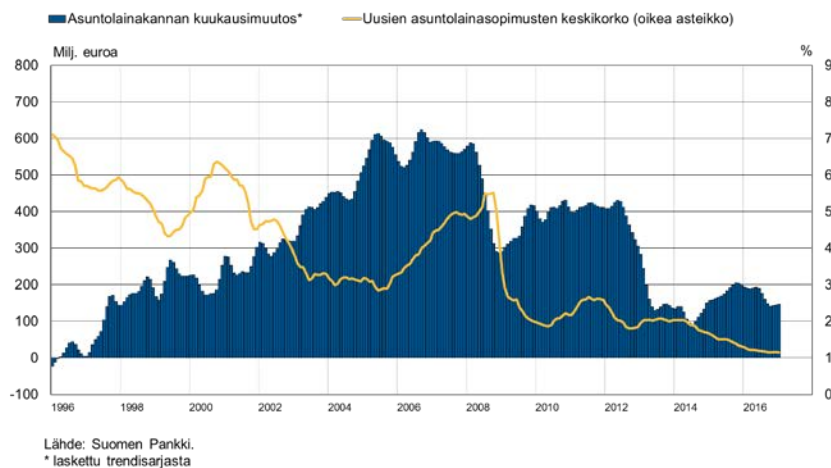
## Rakennustoiminnan työlliset talonrakentaminen ja erikoistunut rakentaminen



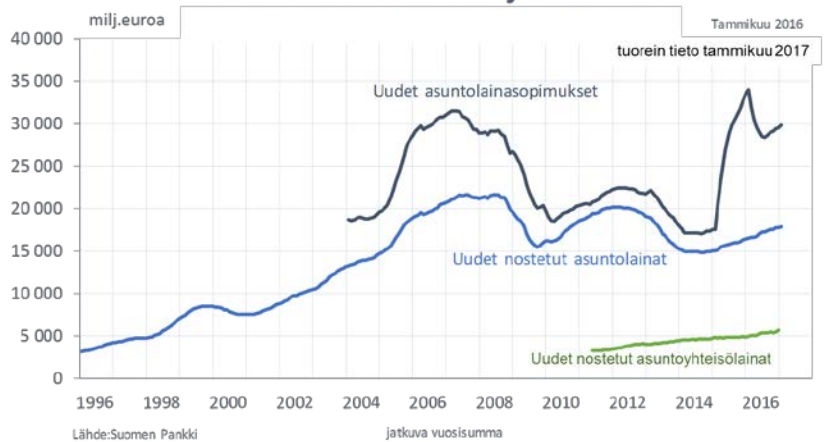
Lähde: Tilastokeskus

Forecon Oy, helmikuu 2017

Suomen rahalaitosten kotitalouksille myöntämien asuntolainojen kannan kuukausimuutos ja uusien asuntolainasopimusten keskikorko

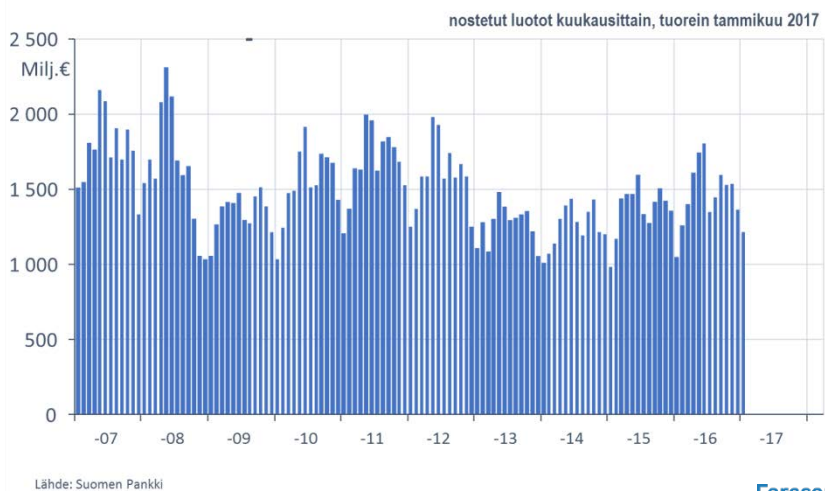


## Uusien asuntoluottojen määrä



Forecon

## Kuluttajien uudet asuntoluotot



Forecon

**Liite 2: Teema****14.3.2107**

Johanna Alatalo, Sami Pakarinen, Mark Rantala, Samuli Rikama ja Sari Sontag

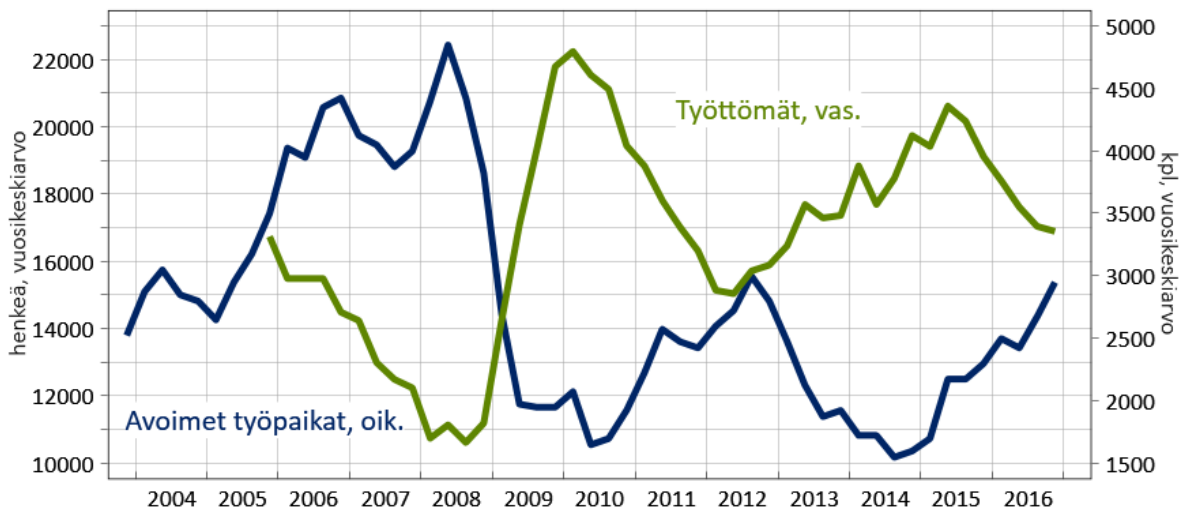
Teema:

# Rakentamisen työmarkkinatilanteen tarkastelua

## 1. Johdanto

Rakentamisen noususuhdanteen käynnistyminen kesällä 2015 näkyi selvästi myös alan työmarkkinoilla. Rakennusalan avointen työpaikkojen määrät kääntyivät kasvuun jo vuoden 2015 alusta (Kuvio 1). Vastaavasti alan työttömien määrässä käänne alaspäin nähtiin kesällä 2015 samalla kun tuotannon kasvu käynnistyi. Vähitellen on noussut huolta työvoiman riittävyydestä rakennusalalla. Tällä tarkastelulla on tarkoitus selventää kuvaa rakentamisen työmarkkinatilanteesta.

### Rakentamisen työttömät ja avoimet työpaikat



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Kuvio 1. Rakentamisen avoimet työpaikat ja työttömien määrä. Lähde: Tilastokeskus

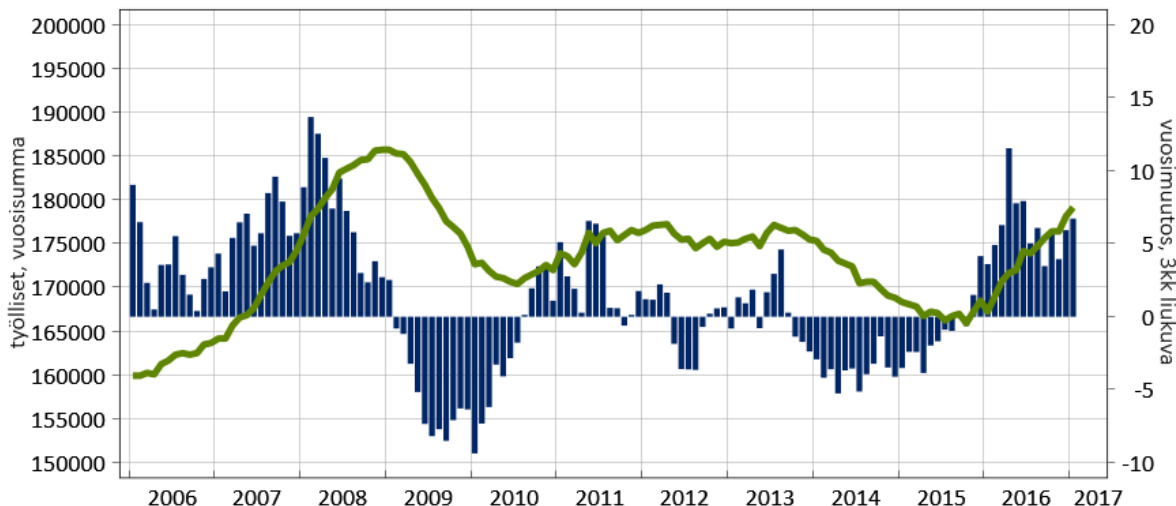
## 2. Mitä työvoimatutkimus kertoo rakentamisen työmarkkinoista?

Vuoden 2016 lopussa alalla oli avoinna keskimäärin noin 3 000 työpaikkaa ja työttömiä oli Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen<sup>2</sup> mukaan vastaavasti 17 000 henkeä (kuvio 1). Rakentamisen avoimien työpaikkojen määrän kasvun jatkuminen lupaa noususuhdanteen jatkuvan myös kuluvana vuonna. Alan henkilöstömäärän odotetaan kehittyvän myönteisesti myös EK:n luottamusindikaattoreiden perusteella.

Vajaan kahden vuoden aikana alan työllisyys on kohentunut noin 13 000 hengellä ollen tammikuussa 2017 vuosikeskiarvona yhteensä 179 200 henkeä (Kuvio 2). Nykyisessä talouden noususuhdanteessa rakentamisen vauhdittuminen on nostanut koko Suomen työllisyyskehitystä kaikista toimialoista eniten.

Rakennusteollisuus RT:n vuoden 2016 työvoimakyselyn perusteella työllisyyden lisäyksestä on hyötynyt eniten kotimainen työvoima. Kyselyn perusteella ulkomaisen työvoiman osuus laski vuoden 2013 22 prosentista 17 prosenttiin vuonna 2016. Syitä osuuden laskemiselle on useita mm. rakennusmarkkinoiden vilkastuminen Euroopassa, rakennusalan harmaan talouden torjuntatoimet sekä ulkomaisen työvoiman etabloituminen Suomeen.

### Rakentamisen työlliset



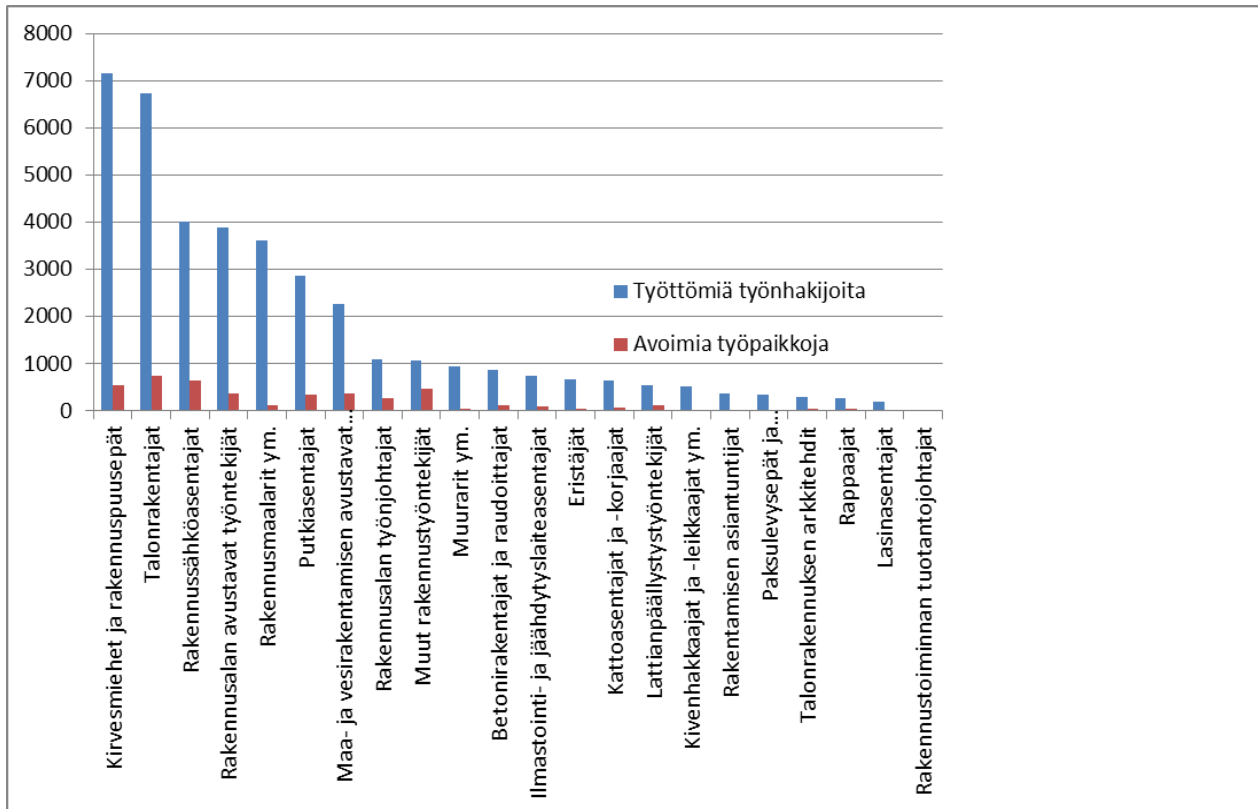
Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Kuvio 2. Rakentamisen työllisten määrä ja muutos. Lähde: Tilastokeskus.

## 3. Mitä työnvälitystilasto kertoo rakentamisen työmarkkinoista?

Kaikkiaan rakennusallalla oli tammikuun 2017 lopussa noin 39 000 työtöntä työnhakijaa työministeriön työnvälitystilastojen mukaan. Samaan aikaan avoimia paikkoja oli noin 4 400. Rakentamisen parantuneesta suhdannetilanteesta huolimatta rakennusalan työmarkkinat eivät tällä tavoin tarkasteltuna vaikuta erityisen kireiltä. Tarkempi tarkastelu ammateittain kertoo, että työttömiä työnhakijoita suhteessa avoimiin paikkoihin on huomattavan paljon muutamissa ammateissa: tällaisia ovat erityisesti kirvesmiehet ja puusepät sekä talonrakentajat, kuten myös rakennussähköasentajat, rakennusalan avustavat työntekijät, rakennusmaalarit sekä putkiasentajat.

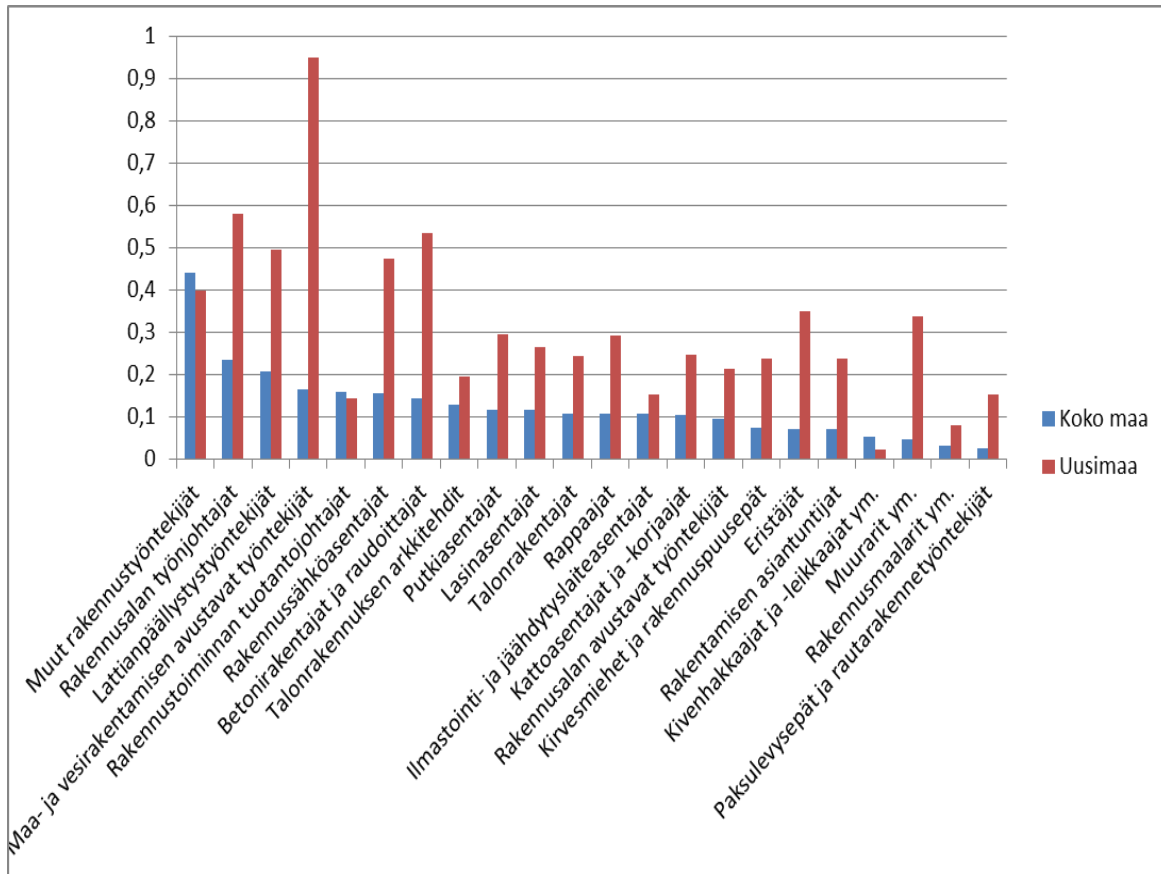
<sup>2</sup> Työvoimatutkimus (Labour Force Survey) kerää tilastotietoja 15–74-vuotiaan väestön työhön osallistumisesta, työllisyydestä ja työttömyydestä sekä työvoiman ulkopuolisten toiminnasta. Työvoimatutkimuksen tiedonkeruu perustuu Tilastokeskuksen väestötietokannasta kahdesti vuodessa satunnaisesti poimittuun otokseen.



Kuvio 3 Työttömät työnhakijat ja avoimet paikat rakennusalan ammateissa. Lähde: TEM

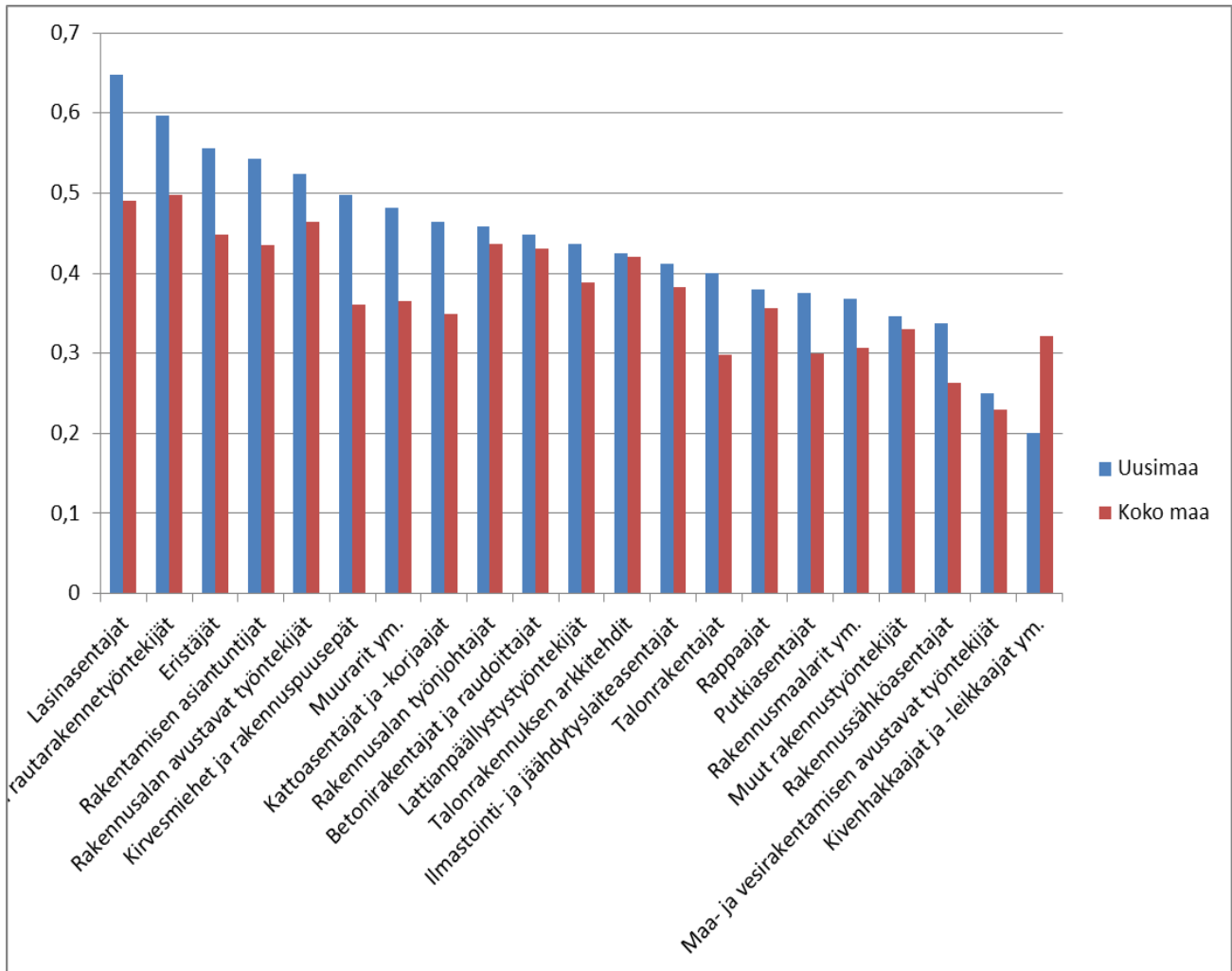
Myös niissä ammateissa, joissa esimerkiksi ammattibarometrin mukaan on arvioitu olevan vähäisesti hakijoita, työmarkkinat eivät koko maan tasolla tarkasteltuna ole erityisen kireät. Kuva muuttuu jonkin verran, jos katsotaan tarkemmin Uuttamaata tai muutamaa muuta aluetta, joilla on pulaa hakijoista ainakin osassa rakennusalan ammatteja.

Koko maassa avointen paikkojen ja työttömien suhde on noin 0,11, kun se Uudellamaalla on noin 0,3, jonka voi katsoa kertovan siitä, että työmarkkinat Uudellamaalla ovat kireät. Rakennusalan kaikista avoimista paikoista keskimäärin (kaikki rakennusalan ammatit mukaan lukien) yli 40 % on Uudellamaalla. Työttömistä työnhakijoista puolestaan vain noin 6 200 (noin 16 %) on Uudellamaalla. Jos tilannetta tarkastellaan ammattikohtaisesti, työmarkkinat Uudellamaalla, kuten myös joillakin muilla alueilla, olisivat useiden ammattien kohdalla hyvinkin kireät.



Kuvio 4 Avoimet paikat/työttömät työnhakijat rakennusalan ammateissa koko Suomessa ja Uudellamaalla (01/2017). Lähde: TEM

Työmarkkinoiden kireyttä lisää joillakin alueilla myös se, että pitkään jatkuneen heikon työmarkkinatilanteen seurauksena useissa rakennusalan ammateissa pitkäaikaistyöttömien osuus työttömistä työnhakijoista on korkea. Tällä hetkellä pitkäaikaistyöttömyyden osuus ylittääkin on korkeampi kuin koskaan aikaisemmin (n. 37 %). Rakennusalalla on kuitenkin useita ammatteja, joissa pitkäaikaistyöttömien osuus on jopa tuota keskimääräistä lukua korkeampi; tällaisia ammatteja ovat mm. lasiasentajat, paksulevyseppät ja rautarakennustyöntekijät, eristäjät, rakentamisen asiantuntijat, sekä rakennusalan avustavat työntekijät. Uudellamaalla pitkäaikaistyöttömyyden osuus on korkea useimmissa rakennusalan ammateissa ja edellä mainituissa ammateissa se on jopa 52-65 %. Lisäksi Uudellamaalla rakennusalan pitkäaikaistyöttömistä noin 55 % on ollut työttömänä yli 2 vuotta, ja eräissä ammateissa osuus on jopa 70 %.



Kuvio 5 Pitkäaikaistyöttömien osuus rakennusalan ammattiteissa. Lähde: TEM

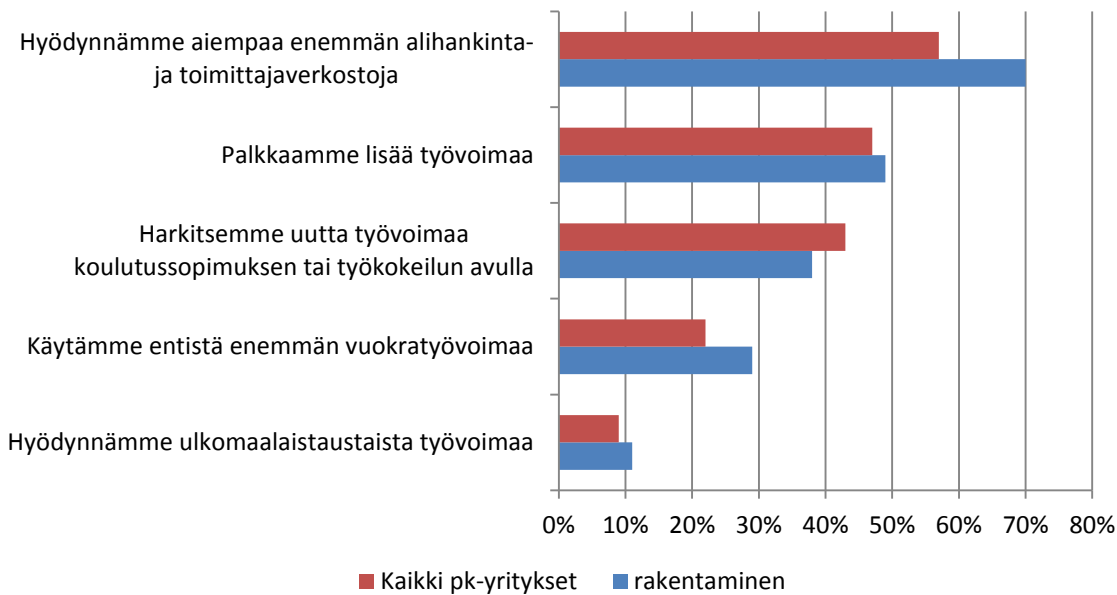
#### 4. Mitä pk-yritysbarometri kertoo yritysten työllisyysnäkymistä?

Suhdanne odotukset ovat kohentuneet pk-yrityksissä selvästi viime vuoden aikana. Kevään 2017 pk-yritysbarometrin mukaan rakennusalan pk-yrityksistä noin 45 prosenttia odottaa suhdanteiden kohenevan seuraavan vuoden aikana. Vuosi sitten noin kolmannes rakennusalan pk-yrityksistä odotti parempia suhdannenäkymiä seuraavan vuoden aikana.

Suhdanneodotukset ovat kohentuneet pk-yrityksissä myös yleisesti ja rakennusalan odotukset ovat samalla tasolla kuin pk-yrityksissä yleensä. Sen sijaan liikevaihdon kasvua seuraavan vuoden aikana odotti yli puolet pk-yrityksistä, mutta selvästi harvempi rakennusalan yrityksistä. Henkilöstöään aikoi lisätä seuraavan vuoden aikana vajaa neljännes pk-yrityksistä sekä rakennusalan pk-yrityksistä.

Pk-yrityksiltä kysyttiin barometrissä osaavan työvoiman saannin turvaamisesta. Rakennusalan pk-yritykset poikkeavat muista yrityksistä jonkin verran vastauksissaan. Kuvion 6 mukaan rakennusalan yritykset aikovat hyödyntää erityisesti alihankinta- ja toimittajaverkostoja sekä käyttää muita enemmän vuokratyövoimaa.





Kuvio 6: Millä tavoin turvaatte osaavan työvoiman saannin yrityksellenne. Lähde: Pk-yritysbarometri kevät 2017.

## 5. Mitä ammattibarometri<sup>3</sup> kertoo rakennusalan ammateista?

Koko Suomen tasolla ”top15” työvoimapula-ammateissa on useita rakennusalan ammatteja: näitä ovat rakennusalan työnjohtajat, kattoasentajat ja -korjaajat sekä betonirakentajat ja -raudoittajat. Näistä betonirakentajat ja -raudoittajat ovat ammatteja, joissa millään alueella ei arvioitu olevan liikaa työnhakijoita. Rakennustyönjohtajien sekä kattoasentajien/korjaajien kohdalla hakijoiden ylitarjontaa oli joillakin yksittäisillä alueilla.

Toisaalta koko maan tasolla liikaa hakijoita arvioitiin olevan rakennusalan avustavissa työntekijöissä, rakennusmaalareissa sekä rakennussähköasentajissa. Näistä rakennusalan avustavat työntekijät näyttää olevan ammatti, josta koko maan tasolla on useimmilla alueilla ylitarjontaa eikä edes Uudellamaalla ole pulaa hakijoista. Voi olla, että tällä ammattinimikkeellä haetaan töitä myös ilman ammatillista koulutusta, jolloin ammattitaito ei tosiasiaa riitä rakennusalan töihin. Sen sijaan rakennusmaalareista ja rakennussähköasentajista on pulaa Uudellamaalla, jälkimmäisistä lisäksi Satakunnassa. Eniten ylitarjontaa on alueilla, jotka ovat näistä varsin kaukana (Etelä-Savo, Pohjois-Karjala, Kainuu, Lappi) mutta jossain määrin ylitarjontaa on useimmilla alueilla. Ylitarjontaa on myös Pirkanmaalla, Hämeessä sekä Kaakkois-Suomessa, joista joiltakin osin myös pendelöinti voi olla mahdollista.

Kun rakentamisen ammatteja katsotaan tarkemmin alueittain, työvoiman saatavuusongelmia on huomattavasti enemmän. Etenkin Uudellamaalla työvoiman saatavuusongelmia on useimmissa rakentamisen ammateissa – edellä mainittujen lisäksi nimikkeillä muut rakennustyöntekijät, kirvesmiehet ja rakennuspuusepät, maa- ja vesirakentamisen erityisasiantuntijat, maa- ja vesirakentamisen avustavat työntekijät, muurarit, putkiasentajat, rakennusinsinöörit, rakentamisen asiantuntijat, rakennusmaalarit, rakennussähköasentajat ja talonrakentajat.

Myös Varsinais-Suomessa, Satakunnassa ja Pirkanmaalla on paljon työvoiman saatavuusongelmia. ”Kolmen kärki” eli rakennusalan työnjohtajat, kattoasentajat ja -korjaajat sekä betonirakentajat ja raudoittajat nousevat esille myös näillä alueilla. Edellä mainituista ammateista useimmissa on saatavuusongelmia ainakin jollakin muulla alueella Uudenmaan lisäksi. Rappaaajista ja lattiapäällystetyöntekijöistä arvioitiin olevan puutetta Varsinais-Suomessa ja Pirkanmaalla, vaikka – ehkä yllättäen – ei Uudellamaalla. Uudellamaalla esimerkiksi virolainen työvoima saattaa osaltaan helpottaa tilannetta. Myös muilla alueilla on arvioitu olevan pulaa hakijoista ainakin joissakin yksittäisissä ammateissa, joskin ammattinimikkeet eroavat alueittain.

Kaiken kaikkiaan Suomi on melko jakautunut rakentamisen ammattilaisten saatavuuden ja ylitarjonnan suhteen. Uudellamaalla, Satakunnassa, Varsinais-Suomessa, Pirkanmaalla ja Hämeessä on liian vähän hakijoita useissa rakennusalan ammateissa. Keski-Suomessa, Pohjois-Karjalassa ja Kainuussa hakijoita on liian vähän parissa ammattinimikkeessä, mutta näillä alueilla paljon tyypillisempää on se, että hakijoita on monissa ammateissa liikaa. Etelä-

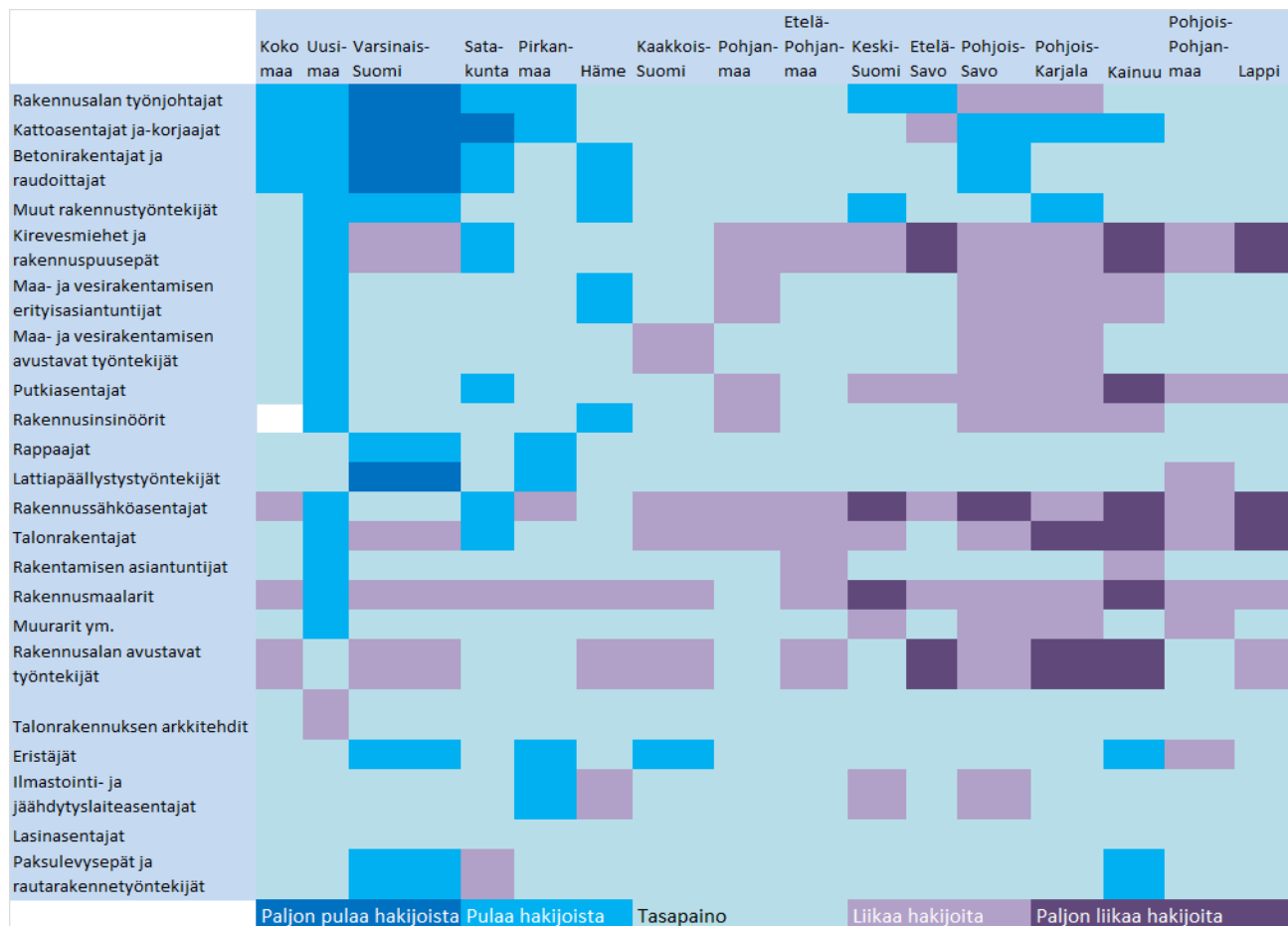
<sup>3</sup> Ammattibarometri kertoo työ- ja elinkeinotoimistojen näkemyksen eri ammattien työmarkkinanäkymistä lähitulevaisuudessa, noin puoli vuotta eteenpäin. Viimeisimmät tulokset ovat syksyiltä 2016. Joiltain osin arviot voivat olla vanhentuneita, mutta suurelta osin rakennusalan ammateissa voi olla yhä saman tapainen tilanne.

Pohjanmaa, Pohjanmaa, Pohjois-Pohjanmaa sekä Lappi näyttävät alueina, joilla missään ammateissa ei ole pulaa hakijoista, mutta sen sijaan useissa ammattiteissa on enemmän tai vähemmän liikaa hakijoita.

ELY-tasolla tarkasteltaessa syntyy kuva, että niissä ammattiteissa, joista hakijoista on pulaa muutamilla alueilla, on ylitarjontaa kaikkein selvimmän alueilla, jotka sijaitsevat melko kaukana tai hyvin kaukana näistä kasvukeskuksista. Ongelma ei siis tältä osin ole ratkaistavissa pendelöinnillä vaan edellyttäisi ainakin tilapäistä muuttamista maan sisällä. Toisaalta on niin, että ELY-alueet ovat hyvin erikokoisia ja esimerkiksi liikenneyhteydet vaihtelevat paljon. Esimerkiksi eristäjät on ammatti, jossa Pohjois-Pohjanmaalla arvioitiin olevan liikaa hakijoita, kun taas naapuri-ELYssä, Kainuussa, katsottiin olevan pulaa hakijoista. Tarkempi tarkastelu paljastaa, että pulaa on Kajaanin alueella, ja liikaa hakijoita Oulussa. Välimatkaa maanteitse on noin 180 km. ELY-tasolla tarkastelu ei myöskään vielä kerro, onko esimerkiksi Uudenmaan naapurissa Kaakkois-Suomessa liikaa hakijoita vaikkapa Kouvolassa vai sittenkin Lappeenrannassa. Toisinaan taas samankin ELYn sisällä matkaa voi olla työssäkäyntialuetta pidemmästi.

Toisaalta Etelä-Suomessa on useita maantieteellisesti pieniä ELYjä, joista on melko lyhyt matka naapurialueelle. Toisinaan myös etäisyys ja etenkin julkiset liikenneyhteydet kahden eri ELY-alueen kaupungin välillä ovat paremmat kuin joidenkin alueiden yhteydet saman ELYn sisällä. Lisäksi on ammatteja, jotka ELY-tasolla näyttävät olevan tasapainossa, mutta tarkemmin katsottaessa yhdellä paikkakunnalla on pulaa ja toisella ylitarjontaa.

Tämän vuoksi tarkasteltiin tilannetta tarkemmin muutamien sellaisten ammattien osalta, joissa oli erityisen selvästi pulaa hakijoista. Esimerkiksi rakennusalan työnjohtajista on pulaa mm. Lahdessa, mutta Hämeenlinnassa (74 km) on ylitarjontaa, Turussa ja Salossa on pulaa, Loimaalla n. 65 m päässä on ylitarjontaa (maantie-etäisyys kaupunkien keskustojen välillä eivät tietyksi kerro, mikä on todellinen etäisyys työpaikan ja työntekijän välillä). Vastaavia esimerkkejä löytyy muitakin. Yleisempää on kuitenkin se, että joillakin alueilla joissakin ammateissa on pulaa suurehkoissa kaupungeissa, ja ylitarjontaa melko lähellä, 90-150 km etäisyydellä.



Kuvio 7 Työmarkkinoiden tasapainotilanne rakennusalan ammateissa alueittain ammattibarometrin mukaan

## 6. Yhteenveto

Rakentamisen kasvun käynnistyminen suurten uudisrakennushankkeiden vetämänä on johtanut työvoimapulaan etenkin toimihenkilötason tehtävissä ja etenkin Uudella maalla. Tämä käy ilmi sekä työvälitystilaston että ammattibarometrin tietojen pohjalta. Tilannetta on kärjistänyt alan heikko työvoiman liikkuvuus, sillä rakentaminen on keskittynyt varsin mittavasti suurille kaupunkiseuduille. Tällä hetkellä pulaa on etenkin työmaajohdon osaajista, projektien vetäjistä sekä tarjouslaskijoista, mutta myös kattoasentajista ja -korjaajista sekä betonirakentajista ja -raudoittajista.

Suhdanteen vilkastuminen nimenomaan uudisrakentamisen puolella on johtanut jo siihen, että työvoimaa kysytään jo korjausrakennustyömailtakin. Pahin tilanne työvoimakapeikkojen osalta alkaa kuitenkin olla ohitse, sillä kiivain suhdannenousu on jo takanapäin.

Rakentamisen työllisyystilanteen ennakoidaan jatkavan kohentumistaan myös kuluvana vuonna.

Käynnistyneiden talonrakennustöiden myötä rakentamista riittää vielä tänäkin vuonna. Kun alan tuottavuudessa ei tapahtune suurta muutosta kuluvan vuoden aikana, voi työllisyyden kasvun olettaa seuraavan rakentamisen määrän kasvua.

Työväälitystilaston perusteella rakennusalan ammateissa on merkittäviä alueellisia kohtaanto-ongelmia, vaikkakin rakennusalan ammateissa on hyvästä suhdannetilanteesta huolimatta paljon myös työttömiä työnhakijoita. Valtaosa työttömistä työnhakijoista on kuitenkin eri alueilla kuin avoimet paikat. Koko maan tasolla työmarkkinatilanne ei ole kireä, mutta Uudellamaalla tilanne on hyvin toisenlainen. Tilannetta Uudellamaalla kiristää vielä se, että useissa ammateissa pitkäaikaistyöttömyyden osuus työttömistä työnhakijoista on hyvin korkea. Työmarkkinoiden toimivuutta heikentää myös koulutuksen vetovoimaisuuden heikentyminen, sillä vain osa alan koulutuspaikoista täytetään. Lisäksi suuri osa keskeyttää opintonsa ja suuri osa ei työllisty omalle alalleen.

Lähteet:

Ammattibarometri, syyskuu 2016

Pk-yritysbarometri, kevät 2017

**Yhteystiedot:**

Neuvotteleva virkamies Sari Sontag  
Puhelin 029 5530 181

**VALTIOVARAINMINISTERIÖ**

Snellmaninkatu 1 A  
PL 28, 00023 VALTIONEUVOSTO  
Puhelin 0295 160 01  
Telefaksi 09 160 33123  
[www.vm.fi](http://www.vm.fi)

ISSN 1797-9714 (pdf)

ISBN 978-952-251-844-6 (pdf)